

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Future Land Development Holdings Limited

新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1030)

內幕消息

海外監管公告

重組

本海外監管公告乃根據香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.09(2)(a)條和13.10B條而作出。

茲提述本公司於同日就重組本公司及其附屬公司（「本集團」）所刊發的內幕消息公告及新城發展控股有限公司（「本公司」）日期為2015年5月6日海外監管公告。

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈，本公司正考慮重組建議（「重組」），當中涉及兩家主要經營附屬公司，即(1)江蘇新城地產股份有限公司（「江蘇新城地產」）（其B股自二零零一年於上海證券交易所（「上交所」）上市的本公司附屬公司（股份代號：900950））；及(2)新城控股集團股份有限公司（「新城控股」）（為本公司全資附屬公司且現時直接持有江蘇新城地產的58.86%股權）。根據重組計劃，新城控股將會發行A股予江蘇新城地產（不包括新城控股）的全體股東（「發行」），並將會透過換股方式吸收合併江蘇新城地產（「合併」，且發行及合併統稱為「換股吸收合併」）。

以下公告已經由江蘇新城地產及新城控股就重組於2015年5月9日在上交所刊發，而此等公告於上交所網站(www.sse.com.cn)可供查閱：

1	江蘇新城地產第六屆董事會第十三次會議決議公告
2	江蘇新城地產第六屆監事會第十次會議決議公告
3	關於新城控股換股吸收合併方案的決議公告

4	新城控股換股吸收合併的提示性公告
5	關於本次換股吸收合併構成江蘇新城地產關聯交易的公告
6	江蘇新城地產股票複牌公告
7	關於江蘇新城地產召開2015年第一次臨時股東大會的通知
8	江蘇新城地產董事會關於徵集投票權的公告
9	新城控股關於換股吸收合併涉及相關帳戶轉換操作指引的公告
10	江蘇新城地產債權人保護機制公告
11	關於江蘇新城地產重大資產重組投資者說明會的公告

本公司提請本公司股東關注項目3－關於新城控股換股吸收合併方案的決議公告的某些附件，當中包括(1)新城控股2012-2014年財務報告(本公告附件一)、(2)新城控股備考審計報告(本公告附件二)和(3)新城控股盈利預測報告審核報告(本公告附件三)。就新城控股盈利預測的會計政策及計算方法，包括主要假設，請參閱新城控股盈利預測報告審核報告。董事確認有關盈利預測是新城控股董事會經過適當與審慎的查詢後方行制訂的。此三份報告含有重要消息，並已隨附於本公告，以供股東參考。

此外，江蘇新城地產進一步刊發標題為「江蘇新城地產股份有限公司第一次臨時股東大會相關期間停牌安排公告」的公告(於2015年5月9日以中文在上交所網站(www.sse.com.cn)發佈)已隨附於本公告(本公告附件四)，以供股東參考。

江蘇新城地產根據適用的中國證券法律及法規於上交所刊發進一步資料後，本公司將根據上市規則的規定另行刊發公告。

由於完成重組事項須待達成若干條件方可作實，故其項下擬進行的重組未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
新城發展控股有限公司
董事長
王振華

香港，2015年5月10日

於本公告日期，董事包括執行董事王振華先生、梁志誠先生、劉源滿先生及陳偉健先生，非執行董事呂小平先生及王曉松先生，獨立非執行董事陳華康先生、鍾偉先生及朱增進先生。

附件一

新城控股2012-2014年財務報告

新城控股集团股份有限公司

2012 年度、2013 年度及 2014 年度
财务报表及审计报告

新城控股集团股份有限公司

2012 年度、2013 年度及 2014 年度财务报表及审计报告

页码

审计报告

2012 年度、2013 年度及 2014 年度财务报表

• 合并及公司资产负债表	1 – 3
• 合并及公司利润表	4 – 5
• 合并及公司现金流量表	6 – 7
• 合并及公司股东权益变动表	8 – 10
• 财务报表附注	11 – 147
补充资料	i – ii

审计报告

普华永道中天审字(2015)第 11011 号
(第一页, 共二页)

新城控股集团股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的新城控股集团股份有限公司的财务报表, 包括2012年12月31日、2013年12月31日及2014年12月31日的合并及公司资产负债表, 2012年度、2013年度及2014年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表和合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是新城控股集团股份有限公司管理层的责任。这种责任包括:

- (1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表, 并使其实现公允反映;
- (2) 设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则, 计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序, 以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断, 包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时, 注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性, 以及评价财务报表的总体列报。

我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2015)第 11011 号
(第二页, 共二页)

三、审计意见

我们认为, 上述新城控股集团股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了新城控股集团股份有限公司2012年12月31日、2013年12月31日及2014年12月31日的合并及公司财务状况以及2012年度、2013年度及2014年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天会计师事务所
(特殊普通合伙)

注册会计师
王笑

中国·上海市
2015年5月8日

注册会计师
沈家桢

新城控股集团股份有限公司

合并资产负债表

2012年12月31日、2013年12月31日及2014年12月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产				
货币资金	四(1)	5,082,813,469	6,263,522,398	4,382,141,256
应收票据	四(2)	31,317,340	4,400,000	300,000
应收账款	四(3)	11,375,913	2,261,544	3,276,885
预付款项	四(5)	2,880,650,813	3,442,903,697	4,403,337,692
其他应收款	四(4)	2,308,359,362	1,097,057,331	543,887,105
存货	四(6)	29,830,428,291	28,672,797,635	24,467,309,966
其他流动资产	四(7)	1,260,127,205	947,039,099	1,021,731,086
流动资产合计		41,405,072,393	40,429,981,704	34,821,983,990
非流动资产				
可供出售金融资产	四(8)	259,628,913	221,186,605	181,186,605
长期应收款	四(9)	98,107,795	198,537,795	-
长期股权投资	四(10)	907,371,900	53,468,057	229,890,447
投资性房地产	四(11)	5,936,000,000	3,307,000,000	3,105,600,000
固定资产	四(12)	711,603,652	103,318,650	91,147,106
无形资产	四(13)	45,029,186	9,835,912	7,266,575
长期待摊费用	四(14)	27,335,005	12,470,514	25,659,965
递延所得税资产	四(15)	477,965,393	499,696,272	358,219,235
其他非流动资产	四(16)	1,245,683,568	367,247,647	367,247,647
非流动资产合计		9,708,725,412	4,772,761,452	4,366,217,580
资产总计		51,113,797,805	45,202,743,156	39,188,201,570

新城控股集团股份有限公司

合并资产负债表(续)

2012年12月31日、2013年12月31日及2014年12月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债				
短期借款	四(18)	1,878,439,332	577,500,000	1,522,576,250
应付票据	四(19)	452,309,758	659,238,031	637,482,085
应付账款	四(20)	9,288,126,091	8,073,819,090	8,118,823,402
预收款项	四(21)	13,163,120,874	10,216,494,845	11,652,865,090
应付职工薪酬	四(22)	119,809,383	127,098,430	71,874,266
应交税费	四(23)	1,017,219,115	1,014,910,386	750,854,195
应付利息	四(24)	105,085,066	38,849,663	125,395,749
应付股利	四(25)	805,000	805,000	805,000
其他应付款	四(26)	4,515,668,695	2,088,329,530	514,503,712
一年内到期的非流动负债	四(27)	1,191,800,000	1,531,459,011	3,607,860,000
其他流动负债	四(28)	702,722,646	849,484,402	524,325,251
流动负债合计		32,435,105,960	25,177,988,388	27,527,365,000
非流动负债				
长期借款	四(29)	3,795,900,000	9,048,000,000	4,509,670,000
应付债券	四(30)	1,981,419,068	-	-
递延所得税负债	四(15)	651,272,695	418,645,556	402,871,596
非流动负债合计		6,428,591,763	9,466,645,556	4,912,541,596
负债合计		38,863,697,723	34,644,633,944	32,439,906,596
所有者权益				
实收资本	—	1,100,000,000	600,000,000	600,000,000
资本公积	四(31)	110,655,481	529,975,126	64,221,031
其他综合收益	四(32)	53,506,822	-	-
盈余公积	四(33)	47,653,066	-	-
未分配利润	四(34)	5,645,680,614	4,928,919,957	3,754,591,318
归属于本公司所有者权益合计		6,957,495,983	6,058,895,083	4,418,812,349
少数股东权益		5,292,604,099	4,499,214,129	2,329,482,625
所有者权益合计		12,250,100,082	10,558,109,212	6,748,294,974
负债及所有者权益总计		51,113,797,805	45,202,743,156	39,188,201,570

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：梁志诚

新城控股集团股份有限公司

公司资产负债表

2012年12月31日、2013年12月31日及2014年12月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产				
货币资金		23,959,277	72,635,178	2,105,490
预付款项		-	50,000,000	-
其他应收款	十五(1)	616,374,632	27,296,291	576,360,381
其他流动资产		33,290	33,290	34,482
流动资产合计		640,367,199	149,964,759	578,500,353
非流动资产				
长期股权投资	十五(2)	1,061,559,870	983,608,870	983,608,870
固定资产		1,886,398	2,424,591	3,286,751
无形资产		2,205,856	2,153,144	2,708,288
长期待摊费用		788,632	1,376,467	-
递延所得税资产		5,666,416	-	-
非流动资产合计		1,072,107,172	989,563,072	989,603,909
资产总计		1,712,474,371	1,139,527,831	1,568,104,262
负债及所有者权益				
流动负债				
短期借款		-	-	80,000,000
应付账款		71,071	71,071	49,783
应付职工薪酬		19,250,978	3,089,032	4,390,686
应交税费		4,700,442	2,565,869	206,647
应付利息		-	-	39,040,583
应付股利		805,000	805,000	805,000
其他应付款		511,116,216	598,905,163	735,877,585
一年内到期的非流动负债		-	-	328,000,000
负债合计		535,943,707	605,436,135	1,188,370,284
所有者权益				
实收资本		1,100,000,000	600,000,000	600,000,000
盈余公积		47,653,066	-	-
未分配利润/(累积亏损)		28,877,598	(65,908,304)	(220,266,022)
所有者权益合计		1,176,530,664	534,091,696	379,733,978
负债及所有者权益总计		1,712,474,371	1,139,527,831	1,568,104,262

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：梁志诚

新城控股集团股份有限公司

合并利润表

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	四(35)	20,674,198,043	20,736,461,344	17,446,195,286
减：营业成本	四(35)	(15,273,023,076)	(14,834,451,501)	(12,587,272,697)
营业税金及附加	四(36)	(1,717,772,521)	(2,030,044,054)	(1,605,643,728)
销售费用	四(37)	(613,098,487)	(591,180,913)	(474,458,469)
管理费用	四(38)	(653,485,506)	(652,326,265)	(550,691,661)
财务费用 - 净额	四(39)	(52,137,056)	(286,030,024)	(122,253,494)
资产减值损失	四(41)	(381,141,525)	(79,588,142)	-
加：公允价值变动收益	四(42)	365,993,919	37,838,584	31,085,989
投资收益/(损失)	四(43)	25,401,585	41,183,412	(67,739)
其中：对联营企业和合营企业的投资损失		(7,346,157)	(11,422,390)	(5,109,553)
二、营业利润		2,374,935,376	2,341,862,441	2,136,893,487
加：营业外收入	四(44)	42,551,284	155,984,059	20,155,659
其中：非流动资产处置利得		46,630	112,844	13,192
减：营业外支出	四(45)	(8,090,060)	(12,296,972)	(21,091,658)
其中：非流动资产处置损失		(252,849)	(494,749)	(68,569)
三、利润总额		2,409,396,600	2,485,549,528	2,135,957,488
减：所得税费用	四(46)	(617,050,951)	(635,634,372)	(578,299,149)
四、净利润		1,792,345,649	1,849,915,156	1,557,658,339
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净亏损		(114,063,331)	(35,304,072)	-
归属于本公司股东的净利润		1,167,206,742	1,174,328,639	967,461,317
少数股东损益		625,138,907	675,586,517	590,197,022
五、其他综合收益的税后净额	四(32)	94,548,001	-	-
归属于本公司股东的其他综合收益的税后净额				
以后可重分类进损益的其他综合收益				
- 可供出售金融资产公允价值变动		11,428,081	-	-
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益		42,078,741	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		41,041,179	-	-
六、综合收益总额		1,886,893,650	1,849,915,156	1,557,658,339
归属于本公司股东的综合收益总额		1,220,713,564	1,174,328,639	967,461,317
归属于少数股东的综合收益总额		666,180,086	675,586,517	590,197,022

新城控股集团股份有限公司

合并利润表(续)

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
七、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	不适用	不适用	不适用
稀释每股收益(人民币元)	不适用	不适用	不适用

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：梁志诚

新城控股集团股份有限公司

公司利润表

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	十五(3)	40,014,672	44,000,000	-
减：营业成本	十五(3)	(38,340,162)	-	-
营业税金及附加		(1,646,873)	(2,464,000)	-
管理费用		(37,689,448)	(33,355,932)	(31,343,627)
财务(费用)/收入 - 净额		(2,926,178)	347,785	(55,903,713)
加：投资收益	十五(4)	556,585,984	93,772,800	46,886,400
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-
二、营业利润		515,997,995	102,300,653	(40,360,940)
加：营业外收入		22,116,669	52,076,082	2,800,000
其中：非流动资产处置利得		-	-	-
减：营业外支出		-	(19,017)	(10,000)
其中：非流动资产处置损失		-	-	-
三、利润/(亏损)总额		538,114,664	154,357,718	(37,570,940)
减：所得税费用		4,324,304	-	-
四、净利润/(亏损)		542,438,968	154,357,718	(37,570,940)
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
六、综合收益/(亏损)总额		542,438,968	154,357,718	(37,570,940)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：梁志诚

新城控股集团股份有限公司

合并现金流量表

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2014年度	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		23,584,792,363	19,297,006,440	16,369,105,018
收到的税费返还		-	1,347,900	622,465
收到其他与经营活动有关的现金	四(47)(a)	4,802,360,012	1,044,187,326	130,494,935
经营活动现金流入小计		28,387,152,375	20,342,541,666	16,500,222,418
购买商品、接受劳务支付的现金		(15,779,466,683)	(17,003,217,907)	(10,426,199,052)
支付给职工以及为职工支付的现金		(776,603,817)	(528,223,595)	(429,991,322)
支付的各项税费		(2,614,871,748)	(2,187,362,131)	(1,915,859,662)
支付其他与经营活动有关的现金	四(47)(b)	(5,721,205,537)	(1,815,743,771)	(1,510,753,796)
经营活动现金流出小计		(24,892,147,785)	(21,534,547,404)	(14,282,803,832)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	四(48)(a)	3,495,004,590	(1,192,005,738)	2,217,418,586
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金		3,557,692	175,000,000	-
取得投资收益所收到的现金		6,552,722	6,605,802	5,041,814
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收				
回的现金净额		3,051,781	15,583,293	889,171
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	四(48)(b)	43,844,072	89,843,253	-
投资活动现金流入小计		57,006,267	287,032,348	5,930,985
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支				
付的现金		(2,236,550,717)	(203,696,264)	(574,290,877)
投资支付的现金		(876,250,000)	(50,000,000)	(25,186,605)
投资活动现金流出小计		(3,112,800,717)	(253,696,264)	(599,477,482)
投资活动(使用)产生的现金流量净额		(3,055,794,450)	33,336,084	(593,546,497)
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金		933,790,012	1,559,690,907	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		420,000,012	1,559,690,907	-
取得借款收到的现金		8,059,580,321	12,707,349,022	6,249,311,250
发行债券收到的现金		1,978,520,000	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	四(47)(c)	1,429,811,278	1,032,951,270	170,410,100
筹资活动现金流入小计		12,401,701,611	15,299,991,199	6,419,721,350
偿还债务支付的现金		(12,350,400,000)	(11,190,496,261)	(7,475,767,928)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,310,650,618)	(1,122,893,201)	(1,065,932,951)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(84,182,298)	(65,545,920)	(32,772,960)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(47)(d)	(384,158,500)	-	-
筹资活动现金流出小计		(14,045,209,118)	(12,313,389,462)	(8,541,700,879)
筹资活动(使用)产生的现金流量净额		(1,643,507,507)	2,986,601,737	(2,121,979,529)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
		-	-	-
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额				
加：年初现金及现金等价物余额	四(48)(a)	(1,204,297,367)	1,827,932,083	(498,107,440)
		5,462,249,811	3,634,317,728	4,132,425,168
六、年末现金及现金等价物余额				
	四(48)(c)	4,257,952,444	5,462,249,811	3,634,317,728

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：梁志诚

新城控股集团股份有限公司

公司现金流量表

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2014年度	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量			
提供劳务收到的现金	40,014,672	44,000,000	-
收到其他与经营活动有关的现金	22,212,426	1,226,137,938	270,102,605
经营活动现金流入小计	62,227,098	1,270,137,938	270,102,605
支付给职工以及为职工支付的现金	(38,501,126)	(20,031,955)	(19,236,364)
支付的各项税费	(854,412)	(252,549)	(36,061)
支付其他与经营活动有关的现金	(645,340,203)	(805,373,867)	(159,571,160)
经营活动现金流出小计	(684,695,741)	(825,658,371)	(178,843,585)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	(622,468,643)	444,479,567	91,259,020
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	470,000,000	-	-
取得投资收益所收到的现金	556,585,984	93,772,800	46,886,400
处置固定资产收回的现金净额	-	7,093	-
处置子公司收到的现金净额	20,000,000	-	-
投资活动现金流入小计	1,046,585,984	93,779,893	46,886,400
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(1,841,270)	(2,087,139)	(1,774,405)
投资支付的现金	(567,951,000)	-	-
投资活动现金流出小计	(569,792,270)	(2,087,139)	(1,774,405)
投资活动产生的现金流量净额	476,793,714	91,692,754	45,111,995
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	513,790,000	-	-
取得借款收到的现金	550,000,000	638,000,000	124,200,000
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	80,000,000
筹资活动现金流入小计	1,063,790,000	638,000,000	204,200,000
偿还债务支付的现金	(550,000,000)	(1,046,000,000)	(286,200,000)
分配股利、利润支付的现金	(403,000,972)	(57,642,633)	(57,581,194)
支付其他与筹资活动有关的现金	(13,790,000)	-	-
筹资活动现金流出小计	(966,790,972)	(1,103,642,633)	(343,781,194)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	96,999,028	(465,642,633)	(139,581,194)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额	(48,675,901)	70,529,688	(3,210,179)
加：年初现金及现金等价物余额	72,635,178	2,105,490	5,315,669
六、年末现金及现金等价物余额	23,959,277	72,635,178	2,105,490

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：梁志诚

新城控股集团股份有限公司

合并所有者权益变动表 2012年度、2013年度及2014年度 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

	归属于本公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积		
2011年12月31日年初余额	600,000,000	-	-	-	1,772,058,563	5,159,188,564
同一控制下企业合并(附注五(2))	-	-	-	-	-	-
2012年1月1日年初余额(重编后)	600,000,000	-	-	-	1,772,058,563	5,159,188,564
2012年度增减变动额						
综合收益	-	-	-	-	590,197,022	1,557,658,339
- 净利润	-	-	-	-	967,461,317	-
- 其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-	-	-	-	967,461,317	1,557,658,339
股东投入和减少资本	-	64,221,031	-	-	-	64,221,031
- 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
利润分配	-	-	-	-	(32,772,960)	(32,772,960)
- 子公司对少数股东的分配	-	-	-	-	-	-
2012年12月31日年末余额	600,000,000	64,221,031	-	-	2,329,482,625	6,748,294,974
2012年12月31日年末余额	600,000,000	64,221,031	-	-	2,329,482,625	6,748,294,974
同一控制下企业合并(附注五(2))	-	-	-	-	-	-
2013年1月1日年初余额(重编后)	600,000,000	64,221,031	-	-	2,329,482,625	6,748,294,974
2013年度增减变动额						
综合收益	-	-	-	-	675,586,517	1,849,915,156
- 净利润	-	-	-	-	1,174,328,639	-
- 其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-	-	-	-	1,174,328,639	1,849,915,156
股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
- 少数股东投入资本	-	-	-	-	1,559,690,907	1,559,690,907
- 股份支付计入所有者权益的金额	-	25,741,225	-	-	-	25,741,225
- 同一控制下企业合并被合并方资本投入	-	440,012,870	-	-	-	440,012,870
利润分配	-	-	-	-	-	-
- 子公司对少数股东的分配	-	-	-	-	(65,545,920)	(65,545,920)
2013年12月31日年末余额	600,000,000	529,975,126	-	-	4,499,214,129	10,558,109,212

新城控股集团股份有限公司

合并所有者权益变动表(续)

2012 年度、2013 年度及 2014 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

附注	归属于本公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积		
2013 年 12 月 31 日年末余额	600,000,000	89,962,256	-	-	3,381,877,901	9,030,823,270
同一控制下企业合并(附注五(2))	-	440,012,870	-	-	1,117,336,228	1,527,285,942
2014 年 1 月 1 日年初余额(重编后)	600,000,000	529,975,126	-	-	4,499,214,129	10,558,109,212
2014 年度增减变动额						
综合收益						
- 净利润	-	-	-	-	625,138,907	1,792,345,649
- 其他综合收益	-	-	53,506,822	-	41,041,179	94,548,001
综合收益总额	-	-	53,506,822	-	1,167,206,742	1,886,893,650
股东投入和减少资本						
- 股东投入资本	513,790,000	2,464,807	-	-	676,712,926	1,192,967,733
- 股东减少资本	(13,790,000)	4,654,934	-	-	(44,654,934)	(53,790,000)
- 股份支付计入所有者权益的金额	-	18,228,418	-	-	-	18,228,418
- 同一控制下企业合并被合并方资本金返还	-	(440,012,870)	-	-	-	(440,012,870)
- 购买少数股东股权	-	(4,654,934)	-	-	(2,793,019)	(428,113,763)
利润分配						
- 提取盈余公积	-	-	-	47,653,066	(47,653,066)	-
- 对股东的分配	-	-	-	-	(400,000,000)	(484,182,298)
2014 年 12 月 31 日年末余额	1,100,000,000	110,655,481	53,506,822	47,653,066	5,292,604,099	12,250,100,082

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人: 王振华

主管会计工作的负责人: 王振华

会计机构负责人: 梁志诚

新城控股集团股份有限公司

公司所有者权益变动表

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	实收资本	盈余公积	(累积亏损)/ 未分配利润	所有者权益合计
2012 年 1 月 1 日年初余额		600,000,000	-	(182,695,082)	417,304,918
2012 年度增减变动额					
综合亏损					
- 净亏损		-	-	(37,570,940)	(37,570,940)
- 其他综合收益/(亏损)		-	-	-	-
综合亏损总额		-	-	(37,570,940)	(37,570,940)
2012 年 12 月 31 日年末余额		600,000,000	-	(220,266,022)	379,733,978
2013 年 1 月 1 日年初余额		600,000,000	-	(220,266,022)	379,733,978
2013 年度增减变动额					
综合收益					
- 净利润		-	-	154,357,718	154,357,718
- 其他综合收益/(亏损)		-	-	-	-
综合收益总额		-	-	154,357,718	154,357,718
2013 年 12 月 31 日年末余额		600,000,000	-	(65,908,304)	534,091,696
2014 年 1 月 1 日年初余额		600,000,000	-	(65,908,304)	534,091,696
2014 年度增减变动额					
综合收益					
- 净利润		-	-	542,438,968	542,438,968
- 其他综合收益/(亏损)		-	-	-	-
综合收益总额		-	-	542,438,968	542,438,968
股东投入和减少资本					
- 股东投入资本		513,790,000	-	-	513,790,000
- 股东减少资本		(13,790,000)	-	-	(13,790,000)
利润分配					
- 提取盈余公积	四(33)	-	47,653,066	(47,653,066)	-
- 对股东的分配	四(34)	-	-	(400,000,000)	(400,000,000)
2014 年 12 月 31 日年末余额		1,100,000,000	47,653,066	28,877,598	1,176,530,664

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：梁志诚

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

新城控股集团股份有限公司(以下简称“本公司”)的前身新城控股集团有限公司(以下简称“原公司”)是由自然人股东王振华、王杏娣、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司于 1996 年 6 月 14 日在中华人民共和国江苏省常州市设立的有限责任公司。

原公司设立时注册资本为人民币 200 万元，历经数次增资和股权变动后，于 2012 年 1 月 1 日注册资本增加至人民币 60,000 万元，各股东出资额及股权比例如下：

	出资额(人民币元)	股权比例
常州富域发展有限公司	586,210,000	97.70%
王振华	12,410,000	2.07%
王晓松	1,380,000	0.23%
	<u>600,000,000</u>	<u>100.00%</u>

于 2014 年 10 月，经股东会决议，原公司注册资本由 60,000 万元减少至 58,621 万元，分别由自然人股东王振华及王晓松减少出资额 1,241 万元及 138 万元。之后，于 2014 年 12 月，原公司增加注册资本至 110,000 万元，分别由常州富域发展有限公司及常州德润咨询管理有限公司增加出资额 41,379 万元及 10,000 万元。

于 2014 年 12 月 31 日，原公司各股东出资额及股权比例如下：

	出资额(人民币元)	股权比例
常州富域发展有限公司	1,000,000,000	90.91%
常州德润咨询管理有限公司	100,000,000	9.09%
	<u>1,100,000,000</u>	<u>100.00%</u>

于 2015 年 3 月 27 日，经股东会决议，原公司股东作为发起人，原公司整体变更设立为股份有限公司，并更名为新城控股集团股份有限公司；本公司申请登记的变更后注册资本为人民币 116,600 万元，划分为每股人民币 1 元的普通股，共计 116,600 万股；变更前后各股东的持股比例不变，并以其拥有的原公司经审计后的按照企业会计准则及其相关规定核算的于 2014 年 12 月 31 日的净资产计 1,176,530,664 元作为出资，按 1: 0.9910 的比例折为本公司的股本 116,600 万股，折股溢价 10,530,664 元计入资本公积。于 2015 年 4 月 2 日，原公司获得新的营业执照，正式变更为股份有限公司。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营房地产开发、物业出租和提供物业管理服务。

本公司注册地为江苏省常州市武进区武宜北路 19 号湖塘镇吾悦广场，总部地址为上海市中山北路 3000 号长城大厦。于 2014 年 12 月 31 日，本公司之母公司为常州富域发展有限公司，最终控制人为王振华先生。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况(续)

本财务报表各年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六，本财务报表各年度新纳入合并范围的子公司详见附注五。

本财务报表由本公司董事会于 2015 年 5 月 8 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法(附注二(12))、可供出售权益工具发生减值的判断标准(附注二(10))、固定资产折旧和无形资产摊销(附注二(15)(18))、投资性房地产的计量模式(附注二(14))、收入的确认时点(附注二(24))等。

本集团在运用重要的会计政策时所采用的关键判断详见附注二(31)。

(1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2012 年度、2013 年度及 2014 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 营业周期

除房地产业务以外，其他业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产业务的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(5) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(7) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计年度不一致的，按照本公司的会计政策和会计年度对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(9) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

(10) 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产。

应收款项 (附注二(11))

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 金融资产分类(续)

持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。取得时期限超过 12 个月但自资产负债表日起 12 个月(含 12 个月)内到期的持有至到期投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在 12 个月之内(含 12 个月)的持有至到期投资，列示为其他流动资产。

(ii) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本集团于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%(含 50%)或低于其初始投资成本持续时间超过一年(含一年)的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%(含 20%)但尚未达到 50%的，本集团会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。本集团以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，将其账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。已发生的减值损失以后期间不再转回。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iv) 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；或者(3) 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款及应付债券。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款及长期应收款等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 3,000,000 元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项：

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

按组合计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 存货

(a) 分类

存货主要为拟开发土地、开发成本和开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为开发产品的土地；开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

(b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。对购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，在“存货”项目中单列“拟开发土地”科目进行核算。项目开发时，将其全部转入“开发成本”。开发成本于办理竣工验收后，转入“开发产品”。

开发成本和开发产品包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。

开发产品结转主营业务成本时按个别项目的不同期别实际总成本于已售和未售物业间按建筑面积比例分摊核算。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(13) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 长期股权投资(续)

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(20))。

(14) 投资性房地产

投资性房地产包括以出租为目的的建筑物以及正在建造和开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入当期损益，转换当日的公允价值大于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、房屋装修、运输工具、电子设备以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(b) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后依预计使用寿命计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30 年	4%	3.2%
房屋装修	10 年	0%	10%
运输工具	5-10 年	4%	9.6%至 19.2%
电子设备	5-10 年	4%	9.6%至 19.2%
其他设备	5-10 年	4%	9.6%至 19.2%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(20))。

(d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(20))。

(17) 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的开发及购建活动才能达到预定可使用状态之存货、投资性房地产及固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为开发及购建符合资本化条件的存货及固定资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为开发及购建符合资本化条件的存货及固定资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

(18) 无形资产

无形资产包括与本集团固定资产有关的土地使用权及外购软件，以成本计量。

本集团的无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额计入当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(20))。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(20) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(21) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬和离职后福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(22) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(23) 预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(a) 销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

物业销售收入于相关开发产品已经完成竣工验收、签订销售合同、向购买方交付物业，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

确认收入前预售物业收取的款项列示于资产负债表预收账款项下。

(b) 提供劳务

本集团对外提供劳务，以劳务总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益能够流入本集团，劳务的完工程度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照他方使用或占有本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法依租赁期确认。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命期限平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(26) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 股份支付

本公司之控股公司授予本集团内员工股份的交易构成股份支付。企业集团内发生的股份支付，接受服务的企业没有结算义务的，该股权支付作为以权益结算的股份处理。以权益结算的股份支付为换取职工提供服务的，以授予日的权益工具的公允价值计量。完成等待期内的服务才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关的成本或费用和资本公积。

(28) 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁的租金支出依照租赁期限按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(29) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(30) 重要会计政策变更

财政部于 2014 年颁布《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》和修订后的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，要求除《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》自 2014 年度财务报表起施行外，其他准则自 2014 年 7 月 1 日起施行。

本集团已采用上述准则编制 2014 年度财务报表，相关财务报表项目及披露信息已根据上述准则进行列报和编制。采用上述准则对本集团 2014 年度的财务报表项目无金额影响，但调整了部分列报方式，且增加了若干披露信息。上述准则对本集团比较期间的财务状况，经营成果及现金流量均没有重大影响，无需对比较财务报表进行追溯调整。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(31) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

(a) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设如果发生重大变动，则可能会导致以后会计年度的资产和负债账面价值的重大影响：

(i) 物业开发成本

本集团确认物业开发成本时需要按照开发成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的存货和营业成本。

(ii) 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

(iii) 税项

本集团在多个地区需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提各个地区的各种税项时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的税金金额产生影响。

(iv) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债按照预期该递延所得税资产变现或递延所得税负债清偿时的适用税率进行计量。递延所得税资产的确认以本集团很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

本集团按颁布或实际上已完成立法的税收法律，以及预期递延所得税资产转回的未来期间本集团的盈利情况的最佳估计来确认递延所得税资产。但估计未来盈利或未来应纳税所得额需要进行大量的判断及估计，并同时结合税务筹划策略。不同的判断及估计会影响递延所得税资产确认的金额。本集团将于每个资产负债表日对作出的盈利情况的预计及其他估计进行重新评定。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(31) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(v) 投资性房地产的公允价值

本集团的投资性房地产于资产负债表日由独立专业合格评估师戴德梁行有限公司对其公允价值进行评估，有关评估方法及假设详见附注十三(1)。如果相关的评估方法或假设发生变化，将影响投资性房地产公允价值的估计，该差异将对公允价值变动损益产生影响。

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的 20%—40%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

在三方按揭贷款担保协议下，本集团仅在担保时限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有影响。

(ii) 子公司、合营公司与联营公司的划分

本集团之部分项目系与第三方合作进行开发，并通过合作协议、项目公司的章程等约定本集团及合作方各自的权利和义务。对于该等项目公司，本集团是否有控制、共同控制或重大影响涉及重大会计判断。

本集团按照附注二(7)及(13)所述的会计政策，并根据各项目公司的合作条款与实际情况对项目公司的性质作出判断，把该等项目公司划分为子公司、合营公司及联营公司。本集团于往后年度会持续对子公司、合营公司与联营公司的划分进行评估，并按照附注二(7)及(13)所述的会计政策进行相关的会计处理。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种		计税依据	税率
企业所得税	(a)	应纳税所得额	25%
营业税	(b)	应纳税营业额	5%
城市维护建设税		应缴纳的营业税	1%-7%
教育费附加		应缴纳的营业税	5%
土地增值税	(c)	应纳税增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税		房屋原值的 70%-80%	1.2%
		出租收入	12%

(a) 企业所得税

本集团按《中华人民共和国企业所得税法》计算及缴纳企业所得税， 所得税率为 25%。

根据《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》，收入加预收账款的预计毛利(5%-15%)减成本、费用、损失及其他按所得税法调整后的余额为应纳税所得额。预缴部分已确认为其他流动资产，并在相关预收账款结转销售收入的年度确认为所得税费用。

(b) 营业税

本集团的房地产收入适用营业税，根据《中华人民共和国营业税暂行条例》及其实施细则，税率为 5%。本集团于取得预收款项时预缴营业税，预缴时确认为其他流动资产，并于结转相关销售收入时确认为营业税金及附加。

(c) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，本集团适用土地增值税。土地增值税按土地增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算。土地增值额以房产销售收入减去允许扣除之成本，包括土地成本、建筑成本、借款费用、税金及其他可扣除的费用等确定。

本集团于取得预收款项时，按照预收款项的 1%-3.5%预缴土地增值税，预缴部分账列其他流动资产。于确认相关销售收入时，本集团根据 30%至 60%的超率累进税率计算并确认土地增值税，账列营业税金及附加。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
库存现金	10,995,895	4,829,675	10,307,109
银行存款	4,246,956,549	5,457,420,136	3,624,010,619
其他货币资金(注)	824,861,025	801,272,587	747,823,528
	<u>5,082,813,469</u>	<u>6,263,522,398</u>	<u>4,382,141,256</u>
其中：存放在境外的款项总额	<u>2,131,298</u>	<u>786,302</u>	<u>-</u>

注：其他货币资金明细如下：

为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金	450,593,775	639,872,331	637,482,085
住房公积金及按揭贷款保证金	88,182,415	71,907,401	42,645,012
工程保函保证金	166,084,835	81,261,355	22,106,531
为取得借款质押银行的保证金存款	120,000,000	8,231,500	45,589,900
	<u>824,861,025</u>	<u>801,272,587</u>	<u>747,823,528</u>

(2) 应收票据

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	<u>31,317,340</u>	<u>4,400,000</u>	<u>300,000</u>

(a) 于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团无已质押的应收票据。

(b) 于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团无已背书或已贴现但尚未到期的应收票据。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收账款	11,375,913	2,261,544	3,276,885
减：坏账准备	-	-	-
	<u>11,375,913</u>	<u>2,261,544</u>	<u>3,276,885</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	11,375,913	2,261,544	1,634,885
一到二年	-	-	632,000
二到三年	-	-	-
三年以上	-	-	1,010,000
	<u>11,375,913</u>	<u>2,261,544</u>	<u>3,276,885</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(b) 应收账款坏账准备按类别分析如下:

	2014年12月31日			2013年12月31日			2012年12月31日			
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
按组合计提坏账准备	11,375,913	100%	-	-	2,261,544	100%	3,276,885	100%	-	-

(c) 于2014年12月31日、2013年12月31日及2012年12月31日，本集团不存在单项金额重大的应收账款，无需单独计提坏账准备。

(d) 于2014年12月31日、2013年12月31日及2012年12月31日，本集团无需按组合计提坏账准备。

(e) 于2014年度、2013年度及2012年度，本集团无收回或转回以前年度计提的坏账准备。

(f) 于2014年度、2013年度及2012年度，本集团未核销应收账款。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(g) 于2014年12月31日、2013年12月31日及2012年12月31日，本集团按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
余额	坏账准备 金额	余额	坏账准备 金额	余额	坏账准备 金额
10,059,341	-	1,606,014	-	2,939,940	-
	88%		71%		90%
	占应收账款 余额总额比例		占应收账款 余额总额比例		占应收账款 余额总额比例

(h) 于2014年12月31日、2013年12月31日及2012年12月31日，本集团无因应收账款的转移而终止确认的应收账款。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收关联方款项(附注八(6))	1,660,971,304	562,795,794	180,000,000
土地投标保证金(i)	200,358,000	276,420,000	196,190,000
住房担保押金	148,658,419	117,853,244	115,329,155
代垫款项	79,646,283	36,922,654	8,241,463
股权转让保证金(ii)	50,000,000	-	-
其他保证金	43,691,029	14,733,688	5,265,490
应收少数股东款项	33,388,039	-	-
应收股权转让款	-	35,156,000	-
其他	91,646,288	53,175,951	38,860,997
	<u>2,308,359,362</u>	<u>1,097,057,331</u>	<u>543,887,105</u>

(i) 土地投标保证金为土地使用权竞标的投标保证金，将于期后收回或转至预付账款。

(ii) 股权转让保证金为本集团收购一家从事房地产开发的公司所支付的保证金。截至本财务报表报出日，该股权转让已完成，该保证金已转为支付的股权转让款。由于所收购的标的为拟开发土地不构成一项业务，本集团以资产购买的方式对该项收购进行账务处理。该公司于被收购后仍存续。

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	2,181,865,278	1,010,566,863	300,653,637
一到二年	66,930,519	53,179,549	221,165,283
二到三年	32,666,824	29,669,534	11,398,212
三到四年	25,320,855	3,484,262	3,887,908
四到五年	1,450,063	100,000	2,761,000
五年以上	125,823	57,123	4,021,065
	<u>2,308,359,362</u>	<u>1,097,057,331</u>	<u>543,887,105</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款坏账准备按类别分析如下：

	2014年12月31日			2013年12月31日			2012年12月31日				
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备		
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	
按组合计提坏账准备	2,308,359,362	100%	-	-	1,097,057,331	100%	-	-	543,887,105	100%	-

(c) 于2014年12月31日、2013年12月31日及2012年12月31日，本集团单项金额重大的其他应收款无需单独计提坏账准备。

(d) 于2014年12月31日、2013年12月31日及2012年12月31日，本集团无需按组合计提坏账准备。

(e) 于2014年度、2013年度及2012年度，本集团无收回或转回以前年度计提的坏账准备。

(f) 于2014年度、2013年度及2012年度，本集团未核销其他应收款。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(g) 于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

2014 年 12 月 31 日					
	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
苏州新城万瑞房地产有限公司	关联方往来款	667,656,471	一年以内	29%	-
常州富城发展有限公司	关联方往来款	559,534,833	一年以内	24%	-
青岛卓越新城置业有限公司	关联方往来款	433,780,000	一年以内	19%	-
海口市土地储备整理中心	土地投标保证金	154,758,000	一年以内	7%	-
山东天鸿置业开发有限公司	股权转让保证金	50,000,000	一年以内	2%	-
		<u>1,865,729,304</u>		<u>81%</u>	<u>-</u>

2013 年 12 月 31 日					
	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
上海新城旭地房地产有限公司	关联方往来款	362,565,150	一年以内	33%	-
上海市规划和国土资源管理局	土地投标保证金	276,420,000	一年以内	25%	-
常州德润咨询管理有限公司	关联方往来款	200,150,000	一年以内	18%	-
常州市房屋担保置换有限公司	住房担保押金	60,600,002	四年以内	6%	-
苏州市住房置业担保有限公司	住房担保押金	38,650,250	二年以内	4%	-
		<u>938,385,402</u>		<u>86%</u>	<u>-</u>

2012 年 12 月 31 日					
	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
上海万之城房地产开发有限公司	关联方往来款	180,000,000	二年以内	33%	-
上海市规划和国土资源管理局	土地投标保证金	146,190,000	一年以内	27%	-
常州市土地收纳储备中心	土地投标保证金	50,000,000	一年以内	9%	-
常州市房屋担保置换有限公司	住房担保押金	47,760,000	三年以内	9%	-
苏州市住房置业担保有限公司	住房担保押金	28,737,300	一年以内	5%	-
		<u>452,687,300</u>		<u>83%</u>	<u>-</u>

(h) 于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无政府补助应收款项。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	2,140,862,737	74%	1,917,359,542	55%	1,890,812,216	43%
一到二年	56,833,872	2%	374,218,747	11%	2,383,921,442	54%
二到三年	36,185,146	1%	1,051,917,834	31%	86,307,605	2%
三年以上	646,769,058	23%	99,407,574	3%	42,296,429	1%
	<u>2,880,650,813</u>	<u>100%</u>	<u>3,442,903,697</u>	<u>100%</u>	<u>4,403,337,692</u>	<u>100%</u>

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项分别为 739,788,076 元、1,525,544,155 元及 2,512,525,476 元，主要为尚未结清的预付土地出让金。

(b) 于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占预付款项比例	金额	占预付款项比例	金额	占预付款项比例
余额前五名的预付款项总额	<u>2,379,054,492</u>	<u>83%</u>	<u>2,251,896,091</u>	<u>65%</u>	<u>3,565,961,543</u>	<u>81%</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(a) 存货分类如下:

(i) 拟开发土地

项目	预计开工时间	首批(预计)竣工时间	预计总投资 (万元)	2014年 12月31日	2013年 12月31日	2012年 12月31日
上海松江永丰街道地块	2015年01月	2016年06月	120,768	772,189,586	-	-
南京湖北路地块	2015年03月	2017年10月	70,467	364,141,854	361,176,629	361,176,629
常州金坛地块	待定	待定	12,100	49,885,078	49,885,078	44,888,515
上海嘉定洪德路A6-01地块(上海香溢璟庭)	2014年04月	2014年12月	139,834	-	797,675,516	636,076,744
杭州余杭顺达路东侧地块(杭州山语院)	2014年1月	2015年12月	91,437	-	327,470,265	-
昆山柏庐路地块(昆山柏丽湾)	2014年08月	2016年06月	103,136	-	11,768,735	11,768,735
常州储运公司地块(常州香溢俊园)	2013年08月	2014年12月	129,871	-	-	417,475,784
常州新机场路地块(常州悠活城)	2014年04月	2015年12月	87,650	-	-	31,951,692
				1,186,216,518	1,547,976,223	1,503,338,099

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本

	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
南京珑湾花园	2013 年 11 月	2015 年 12 月	391,861	2,767,584,688	2,121,170,406	-
上海香溢璟庭*	2014 年 04 月	2015 年 06 月	233,725	1,458,385,561	-	-
南京香溢紫郡*	2011 年 10 月	2015 年 01 月	374,709	1,453,412,798	1,907,875,525	1,156,824,065
苏州红树湾*	2013 年 09 月	2015 年 06 月	229,466	1,329,224,047	1,151,259,164	-
张家港吾悦广场	2014 年 03 月	2015 年 12 月	349,101	1,100,797,169	-	-
丹阳华府	2014 年 02 月	2015 年 12 月	443,811	1,056,129,989	-	-
常州新城帝景*	2008 年 10 月	2015 年 06 月	353,760	1,018,591,093	1,291,137,118	534,392,997
吴江吾悦广场*	2013 年 08 月	2015 年 06 月	385,641	994,640,462	323,084,670	-
苏州新城公馆*	2013 年 07 月	2015 年 06 月	168,976	948,754,290	1,011,289,030	-
常州春天里*	2013 年 10 月	2015 年 06 月	181,116	830,148,204	547,931,021	-
南通香溢紫郡	2014 年 09 月	2016 年 06 月	282,365	799,783,229	-	-
南昌吾悦广场	2014 年 10 月	2016 年 12 月	347,360	650,438,288	-	-
昆山柏丽湾	2014 年 08 月	2016 年 06 月	103,136	610,834,749	-	-
杭州西溪逸境	2014 年 06 月	2016 年 06 月	83,270	581,512,706	741,671,145	-
新城国际花都*	2011 年 08 月	2017 年 05 月	524,235	575,473,938	709,314,035	1,643,451,645
镇江尚上城	2013 年 09 月	2015 年 06 月	107,970	569,653,967	259,417,020	-
杭州山语院	2014 年 01 月	2015 年 12 月	91,437	549,084,795	-	-
上海馥华里	2013 年 08 月	2015 年 06 月	104,608	535,348,133	-	-
上海香溢都荟	2014 年 12 月	2016 年 06 月	78,202	528,828,428	-	-
常州香溢俊园*	2013 年 08 月	2015 年 05 月	129,871	431,528,373	1,137,219,998	-
昆山香溢紫郡*	2012 年 03 月	2015 年 06 月	186,372	418,339,441	868,838,017	464,747,848
常州香溢紫郡*	2011 年 06 月	2015 年 08 月	239,240	412,442,706	499,201,979	1,395,652,968
无锡尚东雅园*	2010 年 12 月	待定	239,068	412,401,474	401,831,774	932,815,730
常州悠活城	2014 年 04 月	2015 年 12 月	289,845	393,261,340	-	-
杭州忆华年筑	2014 年 12 月	2016 年 06 月	48,465	335,886,896	-	-
上海金郡 A 四期	2014 年 10 月	2015 年 12 月	66,042	327,905,079	134,335,455	-
常州吾悦广场*	2010 年 08 月	2015 年 12 月	440,333	256,782,625	303,084,569	292,083,588
常州新城公馆*	2006 年 09 月	2017 年 09 月	347,575	175,304,633	145,575,494	132,307,344
常州新城金郡*	2010 年 04 月	2018 年 05 月	192,088	100,997,123	98,804,500	647,245,386
常州新城域*	2010 年 04 月	待定	196,869	71,516,393	72,233,403	582,000,835
常州新城长岛*	2006 年 12 月	待定	226,900	65,664,112	65,664,112	66,750,030
常州金色新城*	2001 年 12 月	待定	170,540	26,343,300	37,500,001	36,016,019

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本(续)

(续上表)

	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
无锡香溢紫峻	2013 年 04 月	2014 年 12 月	128,362	-	1,011,030,079	-
上海香溢澜庭	2013 年 03 月	2014 年 11 月	109,290	-	859,841,978	-
上海忆华里	2010 年 11 月	2014 年 12 月	289,611	-	819,790,838	457,850,122
常州香溢澜桥	2012 年 04 月	2014 年 11 月	264,866	-	819,611,410	1,153,746,680
苏州香溢澜桥	2012 年 10 月	2014 年 11 月	151,106	-	755,491,564	752,657,905
上海昱翠湾	2013 年 09 月	2014 年 12 月	87,731	-	591,564,429	-
常州香悦半岛	2011 年 05 月	2014 年 06 月	237,472	-	497,635,904	2,047,113,998
上海碧翠园	2011 年 03 月	2014 年 09 月	206,208	-	186,509,113	537,627,913
上海新城金郡*	2009 年 08 月	2013 年 08 月	291,500	-	-	1,177,178,640
上海尚上城*	2010 年 10 月	2013 年 06 月	147,000	-	-	618,991,717
苏州新城金郡*	2008 年 10 月	2013 年 12 月	267,040	-	-	437,782,273
武汉春天里*	2012 年 07 月	2013 年 12 月	112,644	-	-	403,441,155
上海新城金郡 A3 期*	2012 年 07 月	2013 年 12 月	58,640	-	-	361,045,813
上海悠活城*	2009 年 10 月	2013 年 11 月	139,925	-	-	351,989,949
常州御景湾*	2012 年 09 月	2013 年 12 月	86,187	-	-	322,249,204
常州新城首府*	2008 年 04 月	2013 年 12 月	215,630	-	-	317,775,688
常州公园壹号*	2006 年 07 月	2013 年 10 月	205,650	-	-	218,687,823
其他项目				101,837,869	101,044,146	53,826,025
				<u>21,888,837,898</u>	<u>19,470,957,897</u>	<u>17,096,253,360</u>

* 该等项目分期开发，其中已完工部分结转开发产品，未完工部分为开发成本。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(iii) 开发产品

项目	最新一期竣工时间	2011 年 12 月 31 日	本年增加及调整	本年减少	2012 年 12 月 31 日
无锡华东家艺中心	2012 年 11 月	-	989,196,180	185,228,450	803,967,730
吾悦国际广场	2012 年 12 月	3,939,112	1,343,409,550	645,377,922	701,970,740
上海新城公馆	2012 年 11 月	-	1,603,217,739	975,912,831	627,304,908
常州新城首府	2011 年 12 月	742,802,173	21,903,346	171,337,099	593,368,420
常州吾悦广场	2012 年 03 月	-	1,516,822,306	953,822,225	563,000,081
无锡尚东雅园	2012 年 10 月	-	1,095,525,948	637,954,978	457,570,970
上海碧翠园	2012 年 12 月	-	1,046,484,827	633,141,088	413,343,739
苏州新城金郡	2012 年 11 月	94,011,173	944,409,074	818,363,917	220,056,330
上海尚上城	2012 年 12 月	-	814,365,257	597,788,725	216,576,532
上海忆华里	2012 年 12 月	-	1,566,113,803	1,406,526,228	159,587,575
南京新城金郡	2012 年 10 月	-	1,057,092,201	941,134,045	115,958,156
常州公园壹号	2012 年 10 月	19,852,074	861,345,818	766,351,987	114,845,905
常州新城金郡	2012 年 06 月	-	882,438,703	768,035,906	114,402,797
常州新城帝景	2009 年 11 月	108,326,768	(990,806)	1,701,344	105,634,618
常州新城域	2012 年 11 月	27,070,677	917,391,925	854,765,043	89,697,559
苏州翡翠湾	2011 年 06 月	89,604,699	(1,007,376)	3,089,186	85,508,137
常州新城公馆	2012 年 09 月	117,445,334	135,826,280	168,712,739	84,558,875
常州新城南都	2010 年 05 月	92,826,842	(299,189)	15,922,305	76,605,348
昆山新城域	2011 年 12 月	77,059,182	3,819,615	8,446,666	72,432,131
上海新城金郡	2012 年 06 月	136,104,835	185,997,322	252,635,403	69,466,754
常州清水湾	2012 年 05 月	18,920,924	762,798,322	719,181,336	62,537,910
吾悦生活广场	2012 年 12 月	-	382,622,766	328,369,458	54,253,308
无锡盛世新城	2011 年 11 月	89,391,022	15,293,695	56,627,683	48,057,034
常州新城长岛	2010 年 11 月	52,439,775	542,226	12,264,020	40,717,981
常州北岸城	2010 年 12 月	37,759,108	-	1,082,926	36,676,182
上海悠活城	2012 年 09 月	25,967,043	532,338,974	522,236,160	36,069,857
常州蓝钻景庭	2009 年 05 月	33,937,521	393,080	2,483,541	31,847,060
常州新城熙园	2011 年 11 月	44,412,840	(1,628,871)	14,158,544	28,625,425
南京尚东区	2008 年 02 月	27,742,194	690,674	1,221,959	27,210,909
常州玉龙湾	2012 年 05 月	22,923,759	34,515,028	34,233,539	23,205,248
其他项目		199,413,278	(4,676,920)	52,664,444	142,071,914
		<u>2,061,950,333</u>	<u>16,705,951,497</u>	<u>12,550,771,697</u>	<u>6,217,130,133</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(iii) 开发产品(续)

项目	最新一期竣工时间	2012 年 12 月 31 日	本年增加及调整	本年减少	2013 年 12 月 31 日
无锡华东家艺中心	2012 年 11 月	803,967,730	26,854,011	272,808,995	558,012,746
常州新城首府	2013 年 12 月	593,368,420	445,920,529	546,500,423	492,788,526
新城国际花都	2013 年 12 月	-	1,435,238,705	967,840,488	467,398,217
常州香悦半岛	2013 年 10 月	-	1,768,729,517	1,347,150,643	421,578,874
常州香溢澜桥	2013 年 12 月	-	1,461,137,727	1,057,136,135	404,001,592
武汉春天里	2013 年 12 月	-	836,035,038	447,249,233	388,785,805
常州香溢紫郡	2013 年 12 月	-	1,343,067,848	965,167,046	377,900,802
上海悠活城	2013 年 11 月	36,069,857	440,984,234	103,260,594	373,793,497
无锡尚东雅园	2013 年 12 月	457,570,970	693,995,742	804,984,839	346,581,873
吾悦国际广场	2012 年 12 月	701,970,740	31,194,712	400,409,451	332,756,001
常州吾悦广场	2013 年 12 月	563,000,081	105,828,411	343,978,240	324,850,252
南京香溢紫郡	2013 年 12 月	-	699,980,316	378,386,544	321,593,772
上海碧翠园	2013 年 12 月	413,343,739	857,241,380	959,566,899	311,018,220
上海尚上城	2013 年 06 月	216,576,532	654,625,475	590,448,004	280,754,003
常州新城帝景	2013 年 12 月	105,634,618	255,300,445	99,608,217	261,326,846
上海新城金郡	2013 年 08 月	69,466,754	1,181,496,965	1,011,665,987	239,297,732
上海新城公馆	2012 年 11 月	627,304,908	15,221,811	405,384,953	237,141,766
苏州新城金郡	2013 年 12 月	220,056,330	656,827,576	640,512,472	236,371,434
苏州香溢澜桥	2013 年 12 月	-	496,257,842	280,694,897	215,562,945
上海新城金郡 A3 期	2013 年 12 月	-	585,906,176	402,843,620	183,062,556
常州御景湾	2013 年 12 月	-	547,929,630	416,104,710	131,824,920
常州新城域	2013 年 08 月	89,697,559	577,551,316	570,716,532	96,532,343
常州新城南都	2013 年 12 月	76,605,348	23,342,169	6,163,031	93,784,486
常州新城金郡	2013 年 11 月	114,402,797	682,638,225	711,029,975	86,011,047
苏州翡翠湾	2011 年 06 月	85,508,137	64,629	2,606,776	82,965,990
昆山香溢紫郡	2013 年 11 月	-	489,161,550	411,507,885	77,653,665
常州公园壹号	2013 年 10 月	114,845,905	240,104,641	278,930,658	76,019,888
常州新城公馆	2012 年 09 月	84,558,875	4,680,745	18,130,257	71,109,363
昆山新城域	2011 年 12 月	72,432,131	(66,545)	6,905,870	65,459,716
常州清水湾	2012 年 05 月	62,537,910	4,816,193	3,328,461	64,025,642
常州新城长岛	2010 年 11 月	40,717,981	13,415,883	4,637,046	49,496,818
南京新城金郡	2012 年 10 月	115,958,156	(650,155)	82,586,852	32,721,149
无锡盛世新城	2011 年 11 月	48,057,034	416,857	19,668,665	28,805,226
常州新城熙园	2011 年 11 月	28,625,425	2,014,231	1,998,473	28,641,183

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(iii) 开发产品(续)

(续上表)

项目	最新一期竣工时间	2012 年 12 月 31 日	本年增加及调整	本年减少	2013 年 12 月 31 日
南京尚东区	2008 年 02 月	27,210,909	-	2,774,061	24,436,848
常州蓝钻景庭	2009 年 05 月	31,847,060	88,405	9,260,236	22,675,229
常州玉龙湾	2012 年 05 月	23,205,248	180,289	3,330,672	20,054,865
上海忆华里	2012 年 12 月	159,587,575	(6,308,840)	138,315,523	14,963,212
其他项目		233,001,404	(70,215,230)	82,460,938	80,325,236
		<u>6,217,130,133</u>	<u>16,501,008,453</u>	<u>14,796,054,301</u>	<u>7,922,084,285</u>

项目	最新一期竣工时间	2013 年 12 月 31 日	本年增加及调整	本年减少	2014 年 12 月 31 日
新城国际花都	2014 年 12 月	467,398,217	654,638,367	463,788,227	658,248,357
常州香溢澜桥	2014 年 11 月	404,001,592	1,187,517,566	1,002,886,507	588,632,651
常州新城帝景	2014 年 12 月	261,326,846	736,851,694	449,949,592	548,228,948
无锡华东家艺中心	2012 年 11 月	558,012,746	2,803,100	32,178,867	528,636,979
常州吾悦广场	2014 年 12 月	324,850,252	165,186,817	85,212,286	404,824,783
常州新城首府	2013 年 12 月	492,788,526	(17,665,874)	151,220,631	323,902,021
上海香溢澜庭	2014 年 11 月	-	1,092,903,432	778,650,371	314,253,061
无锡香溢紫峻	2014 年 12 月	-	1,283,619,766	994,789,325	288,830,441
上海悠活城	2013 年 11 月	373,793,497	47,782,414	147,421,852	274,154,059
常州香悦半岛	2014 年 06 月	421,578,874	605,993,564	760,094,065	267,478,373
上海尚上城	2013 年 06 月	280,754,003	16,217,367	78,051,500	218,919,870
苏州香溢澜桥	2014 年 11 月	215,562,945	1,014,800,102	1,016,953,065	213,409,982
南京香溢紫郡	2014 年 12 月	321,593,772	1,455,673,578	1,566,281,770	210,985,580
常州香溢俊园	2014 年 12 月	-	798,078,176	627,325,461	170,752,715
吾悦国际广场	2012 年 12 月	332,756,001	(16,899,357)	149,435,306	166,421,338
上海新城金郡	2013 年 08 月	239,297,732	66,742,489	142,912,133	163,128,088
常州香溢紫郡	2014 年 09 月	377,900,802	484,180,839	717,724,857	144,356,784
上海馥华里	2014 年 12 月	-	431,294,029	288,417,986	142,876,043
上海碧翠园	2014 年 09 月	311,018,220	158,355,937	334,968,721	134,405,436
苏州红树湾	2014 年 12 月	-	345,705,935	217,089,506	128,616,429
上海新城金郡 A3 期	2013 年 12 月	183,062,556	(14,812,877)	46,082,251	122,167,428
上海忆华里	2014 年 12 月	14,963,212	379,445,205	292,410,214	101,998,203
常州新城南都	2014 年 12 月	93,784,486	92,301,849	87,206,333	98,880,002

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(iii) 开发产品(续)

(续上表)

项目	最新一期竣工时间	2013 年 12 月 31 日	本年增加及调整	本年减少	2014 年 12 月 31 日
常州新城域	2013 年 08 月	96,532,343	(1,261,990)	2,977,603	92,292,750
上海昱翠湾	2014 年 12 月	-	877,308,367	790,055,216	87,253,151
苏州翡翠湾	2011 年 06 月	82,965,990	62,148	1,036,316	81,991,822
苏州新城公馆	2014 年 11 月	-	478,358,515	399,416,332	78,942,183
苏州新城金郡	2013 年 12 月	236,371,434	5,810,001	175,047,955	67,133,480
昆山新城域	2011 年 12 月	65,459,716	(382,162)	3,317,465	61,760,089
常州新城金郡	2013 年 11 月	86,011,047	(19,843,181)	6,969,124	59,198,742
上海新城公馆	2012 年 11 月	237,141,766	(26,511,073)	151,700,434	58,930,259
常州清水湾	2012 年 05 月	64,025,642	(7,211,911)	490,030	56,323,701
常州公园壹号	2013 年 10 月	76,019,888	(9,625,512)	12,082,246	54,312,130
上海香溢璟庭	2014 年 12 月	-	504,695,347	454,671,820	50,023,527
吴江吾悦广场	2014 年 12 月	-	674,018,537	627,586,360	46,432,177
昆山香溢紫郡	2014 年 10 月	77,653,665	660,877,546	692,582,800	45,948,411
无锡尚东雅园	2013 年 12 月	346,581,873	(19,914,531)	283,727,461	42,939,881
常州御景湾	2013 年 12 月	131,824,920	58,825,503	160,830,721	29,819,702
常州春天里	2014 年 12 月	-	394,807,747	367,272,363	27,535,384
武汉春天里	2013 年 12 月	388,785,805	36,657,005	401,510,246	23,932,564
其他项目		358,265,917	(67,403,502)	126,307,043	164,555,372
		<u>7,922,084,285</u>	<u>14,509,980,972</u>	<u>15,088,632,361</u>	<u>7,343,432,896</u>

注：对于以前年度完工的开发产品，会计估计变更导致的项目成本调整金额包括于“本年增加及调整”栏。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2011 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2012 年 12 月 31 日
		计提(附注四(17))	转入	转销	转出	
开发成本	338,276,436	-	-	-	(218,437,854)	119,838,582
开发产品	144,123,812	-	218,437,854	(132,988,622)	-	229,573,044
	<u>482,400,248</u>	<u>-</u>	<u>218,437,854</u>	<u>(132,988,622)</u>	<u>(218,437,854)</u>	<u>349,411,626</u>
	2012 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2013 年 12 月 31 日
		计提(附注四(17))	转入	转销	转出	
开发成本	119,838,582	-	-	-	(119,838,582)	-
开发产品	229,573,044	79,588,142	119,838,582	(160,778,998)	-	268,220,770
	<u>349,411,626</u>	<u>79,588,142</u>	<u>119,838,582</u>	<u>(160,778,998)</u>	<u>(119,838,582)</u>	<u>268,220,770</u>
	2013 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2014 年 12 月 31 日
		计提(附注四(17))	转入	转销	转出	
开发成本	-	262,233,758	-	-	-	262,233,758
开发产品	268,220,770	118,907,767	-	(61,303,274)	-	325,825,263
	<u>268,220,770</u>	<u>381,141,525</u>	<u>-</u>	<u>(61,303,274)</u>	<u>-</u>	<u>588,059,021</u>

(c) 存货跌价准备情况如下：

	确定可变现净值 的具体依据	本年转回存货 跌价准备的原因	本年转销存货 跌价准备的原因
开发成本	预计完工后的销售价格 减去估计至完工将要发 生的成本、销售费用及 相关税金	不适用	不适用
开发产品	预计销售价格减去相关 销售费用及相关税金	不适用	实现销售并结转 营业成本

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(d) 于 2014 年 12 月 31 日，存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款抵押的拟开发土地、开发成本及开发产品分别为 0 元、7,774,585,000 元及 702,667,000 元(附注四(18)(27)(29))；于 2013 年 12 月 31 日，存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款抵押的拟开发土地、开发成本及开发产品分别为 322,704,000 元、8,628,317,000 元及 768,023,000 元(附注四(18)(27)(29))；于 2012 年 12 月 31 日，存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款抵押的拟开发土地、开发成本及开发产品分别为 642,203,571 元、7,234,331,846 元及 931,768,410 元(附注四(18)(27)(29))。

(e) 2014 年度、2013 年度及 2012 年度计入存货成本的资本化借款费用分别为 1,010,855,413 元、659,530,220 元及 776,028,384 元(附注四(39))。2014 年度、2013 年度及 2012 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率分别为年利率 8.01%、7.12%及 9.71%。

(f) 于 2014 年 12 月 31 日，账面余额为 8,369,698,734 元的开发成本预计于 1 年后竣工，拟开发土地均预计于 1 年后竣工，其余存货余额预计可于 1 年内变现；于 2013 年 12 月 31 日，账面余额为 6,578,054,327 元的开发成本预计于 1 年后竣工，拟开发土地均预计于 1 年后竣工，其余存货余额预计可于 1 年内变现；于 2012 年 12 月 31 日，账面余额为 6,212,117,838 元的开发成本预计于 1 年后竣工，拟开发土地均预计于 1 年后竣工，其余存货余额预计可于 1 年内变现。

(7) 其他流动资产

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
预缴营业税	656,842,622	510,487,033	582,719,936
预缴土地增值税	307,623,727	264,365,987	238,760,804
预缴企业所得税	221,189,097	115,903,919	138,280,483
预缴的其他税金	74,471,759	56,282,160	61,969,863
	<u>1,260,127,205</u>	<u>947,039,099</u>	<u>1,021,731,086</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 可供出售金融资产

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
以公允价值计量			
—可供出售权益工具(注)	259,628,913	221,186,605	181,186,605
减：列示于其他流动资产 的可供出售金融资产	-	-	-
	<u>259,628,913</u>	<u>221,186,605</u>	<u>181,186,605</u>

可供出售金融资产相关信息分析如下：

以公允价值计量的可供出售金融资产：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
可供出售权益工具			
—公允价值	259,628,913	221,186,605	181,186,605
—成本	232,628,913	221,186,605	181,186,605
—累计计入其他综合收益	20,250,000	-	-
—累计计提减值	-	-	-

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团无需就可供出售金融资产计提减值准备。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 可供出售金融资产(续)

- 注：(i) 本集团以156,000,000元的成本持有苏州银行股份有限公司1%的股权。于2014年度、2013年度及2012年度，本集团收到苏州银行股份有限公司分配的现金股利分别为6,000,000元、6,000,012元及4,500,000元(附注四(43))。于2014年12月31日、2013年12月31日及2012年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。
- (ii) 本集团以5,186,605元的成本持有上海景盈投资管理合伙企业有限合伙5.82%的权益。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其资本总额为85,860,000元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。于2014年度、2013年度及2012年度，本集团收到上海景盈投资管理合伙企业分配的现金股利分别为552,722元、605,790元及541,814元(附注四(43))。于2014年12月31日、2013年12月31日及2012年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。
- (iii) 本公司之子公司上海新城万嘉房地产有限公司于2012年10月15日与上海易德臻投资管理中心(普通合伙人)及其他有限合伙人共同订立上海伍翎投资中心有限合伙协议。上海新城万嘉房地产有限公司认缴出资50,000,000元，所占有限合伙权益比例为5.26%。截至2014年12月31日、2013年12月31日及2012年12月31日止，已支付出资款分别为50,000,000元、35,000,000元及15,000,000元。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其资本总额为950,000,000元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。于2014年12月31日、2013年12月31日及2012年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。
- (iv) 本公司之子公司常州鼎佳房地产开发有限公司于2012年11月2日与歌斐资产管理有限公司(普通合伙人)及其他有限合伙人订立昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙)入伙协议。常州鼎佳房地产开发有限公司认缴出资25,000,000元，所占有限合伙权益比例为2.40%。截至2014年12月31日、2013年12月31日及2012年12月31日止，已支付出资款分别为25,000,000元、25,000,000元及5,000,000元。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其资本总额为1,040,000,000元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。于2014年度，常州鼎佳房地产开发有限公司收到昆山歌斐鸿乾股权投资中心返还投资款3,557,692元。于2013年度及2012年度，本集团未收到任何投资款返还。于2014年12月31日、2013年12月31日及2012年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期应收款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
指定信托安排(i)	-	125,000,000	-
住宅物业保修金(ii)	98,107,795	73,537,795	-
	<u>98,107,795</u>	<u>198,537,795</u>	<u>-</u>

(i) 于 2012 年，本集团通过指定江苏省国际信托有限公司向子公司支付 125,000,000 元信托融资。于 2013 年，子公司已向江苏省国际信托有限公司归还全部信托融资，但本集团支付的信托融资款可由其他子公司循环使用至 2015 年，故确认为长期应收款。于 2014 年，本集团已提前全额收回该等款项。

(ii) 本集团根据 2011 年 10 月 18 日上海市住房保障和房屋管理局制订的《上海市住宅物业保修金管理暂行办法》的规定，向上海市嘉定区住房保障和房屋管理局、上海市青浦区住房保障和房屋管理局及上海市浦东新区物业管理中心交纳住宅物业保修金，可在对应区域内首套房屋交付满 10 年后，向区、县房屋管理部门提出退还申请。上述保修金中 80% 的资金按照中国人民银行规定的一年期定期存款利率结计利息，20% 的资金按照活期存款利率结计利息。

(10) 长期股权投资

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
合营企业(a)	861,055,043	10,000,000	-
联营企业(b)	46,316,857	43,468,057	229,890,447
	<u>907,371,900</u>	<u>53,468,057</u>	<u>229,890,447</u>

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团无需就长期股权投资计提减值准备。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

货币单位：人民币千元	本年增减变动						2012年 12月31日	减值准备
	2011年 12月31日	增加投资	减少投资	按权益法调整的净损益	其他综合收益调整	其他权益变动		
上海蓝天创业房地产有限公司	10,000	-	-	-	-	-	10,000	-
上海万之城房地产开发有限公司	225,000	-	-	(5,110)	-	-	219,890	-
	235,000	-	-	(5,110)	-	-	229,890	-

本年增减变动

货币单位：人民币千元	本年增减变动						2013年 12月31日	减值准备
	2012年 12月31日	增加投资	减少投资	按权益法调整的净损益	其他综合收益调整	其他权益变动		
上海蓝天创业房地产有限公司	10,000	-	-	-	-	-	10,000	-
上海万之城房地产开发有限公司	219,890	-	(175,000)	(11,422)	-	-	33,468	-
	229,890	-	(175,000)	(11,422)	-	-	43,468	-

本年增减变动

货币单位：人民币千元	本年增减变动						2014年 12月31日	减值准备
	2013年 12月31日	增加投资	减少投资	按权益法调整的净损益	其他综合收益调整	其他权益变动		
上海蓝天创业房地产有限公司	10,000	-	-	-	-	-	10,000	-
上海万之城房地产开发有限公司	33,468	-	-	2,849	-	-	36,317	-
	43,468	-	-	2,849	-	-	46,317	-

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 投资性房地产

	已完工的物业	开发中的物业	合计
2011 年 12 月 31 日	4,200,000	2,439,000,000	2,443,200,000
本年增加	-	631,314,011	631,314,011
本年完工	3,070,314,011	(3,070,314,011)	-
公允价值变动(附注四(42))	31,085,989	-	31,085,989
2012 年 12 月 31 日	<u>3,105,600,000</u>	<u>-</u>	<u>3,105,600,000</u>
2012 年 12 月 31 日	3,105,600,000	-	3,105,600,000
本年增加	35,736,321	127,825,095	163,561,416
公允价值变动(附注四(42))	9,663,679	28,174,905	37,838,584
2013 年 12 月 31 日	<u>3,151,000,000</u>	<u>156,000,000</u>	<u>3,307,000,000</u>
2013 年 12 月 31 日	3,151,000,000	156,000,000	3,307,000,000
本年增加	134,651,211	1,055,554,870	1,190,206,081
由开发成本转入(注)	1,077,000,000	-	1,077,000,000
公允价值变动(附注四(42))	2,548,789	363,445,130	365,993,919
本年处置	(4,200,000)	-	(4,200,000)
2014 年 12 月 31 日	<u>4,361,000,000</u>	<u>1,575,000,000</u>	<u>5,936,000,000</u>

注：于 2014 年度，本集团将持有的上海忆华里三期项目，以经营租赁的方式出租。相应地，本集团于租赁期开始日，即 2014 年 12 月，将其由存货转换为投资性房地产。于转换日，该资产的账面价值为 977,935,999 元，公允价值为 1,077,000,000 元，公允价值超过账面价值的部分 99,064,001 元已计入其他综合收益(附注四(32))。

2014 年度、2013 年度及 2012 年度，投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额分别为 365,993,919、37,838,584 元及 31,085,989 元。

投资性房地产于各资产负债表日由独立专业合格评估师戴德梁行有限公司按公开市值及现有用途基准进行重估。估值按将现有租约所得的租金收入净额资本化，并考虑物业租约期届满之后的预计收入进行计算。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 投资性房地产(续)

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团账面价值分别为人民币 3,258,044,316 元、3,236,563,000 元及 1,416,400,000 元的投资性房地产已用作本集团借款的抵押(附注四(18)(27)(29))。

2014 年度、2013 年度及 2012 年度计入投资性房地产的资本化借款费用分别为 55,911,290 元、0 元和 80,006,382 元(附注四(39))。2014 年度、2013 年度及 2012 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率分别为年利率 7.77%、0%及 11.06%。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团所持有的账面价值为 1,077,000,000 元的已完工投资性房地产的相关产权证书尚在办理过程中。于 2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书的已完工投资性房地产。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产

	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	其他设备	合计
原价					
2011年12月31日	59,805,035	28,359,221	19,286,125	7,254,355	114,704,736
本年购置	-	858,695	5,640,877	5,100,390	11,599,962
本年处置	(485,297)	(544,278)	(507,660)	(301,991)	(1,839,226)
2012年12月31日	59,319,738	28,673,638	24,419,342	12,052,754	124,465,472
累计折旧					
2011年12月31日	(4,555,308)	(10,306,328)	(6,726,265)	(2,774,356)	(24,362,257)
本年计提	(1,910,065)	(2,735,410)	(3,712,576)	(1,547,696)	(9,905,747)
本年处置	158,694	452,608	275,156	63,180	949,638
2012年12月31日	(6,306,679)	(12,589,130)	(10,163,685)	(4,258,872)	(33,318,366)
减值准备					
2011年12月31日及					
2012年12月31日	-	-	-	-	-
账面价值					
2012年12月31日	53,013,059	16,084,508	14,255,657	7,793,882	91,147,106
2011年12月31日	55,249,727	18,052,893	12,559,860	4,479,999	90,342,479

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产(续)

	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	其他设备	合计
原价					
2012年12月31日	59,319,738	28,673,638	24,419,342	12,052,754	124,465,472
本年购置	-	12,221,314	7,389,338	5,477,520	25,088,172
本年处置	(181,986)	(4,494,610)	(2,232,426)	(688,474)	(7,597,496)
2013年12月31日	59,137,752	36,400,342	29,576,254	16,841,800	141,956,148
累计折旧					
2012年12月31日	(6,306,679)	(12,589,130)	(10,163,685)	(4,258,872)	(33,318,366)
本年计提	(1,895,019)	(2,531,293)	(4,424,081)	(2,435,699)	(11,286,092)
本年处置	69,398	3,373,255	2,056,489	467,818	5,966,960
2013年12月31日	(8,132,300)	(11,747,168)	(12,531,277)	(6,226,753)	(38,637,498)
减值准备					
2012年12月31日及					
2013年12月31日	-	-	-	-	-
账面价值					
2013年12月31日	51,005,452	24,653,174	17,044,977	10,615,047	103,318,650
2012年12月31日	53,013,059	16,084,508	14,255,657	7,793,882	91,147,106

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产(续)

房屋及建筑物 房屋装修 运输工具 电子设备 其他设备 合计

原价	房屋及建筑物	房屋装修	运输工具	电子设备	其他设备	合计
2013年12月31日	59,137,752	-	36,400,342	29,576,254	16,841,800	141,956,148
本年购置	-	94,169,262	6,577,163	11,217,884	78,063,611	190,027,920
由开发成本转入(注)	439,956,705	-	-	-	-	439,956,705
本年处置	-	-	(852,171)	(1,314,075)	(787,491)	(2,953,737)
2014年12月31日	499,094,457	94,169,262	42,125,334	39,480,063	94,117,920	768,987,036

累计折旧

2013年12月31日	(8,132,300)	-	(11,747,168)	(12,531,277)	(6,226,753)	(38,637,498)
本年计提	(4,239,028)	(1,569,488)	(3,376,244)	(6,205,648)	(5,442,993)	(20,833,401)
本年处置	-	-	550,306	1,037,788	499,421	2,087,515
2014年12月31日	(12,371,328)	(1,569,488)	(14,573,106)	(17,699,137)	(11,170,325)	(57,383,384)

减值准备

2013年12月31日及 2014年12月31日	-	-	-	-	-	-
-----------------------------	---	---	---	---	---	---

账面价值

2014年12月31日	486,723,129	92,599,774	27,552,228	21,780,926	82,947,595	711,603,652
2013年12月31日	51,005,452	-	24,653,174	17,044,977	10,615,047	103,318,650

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产(续)

注：本集团常州新城帝景项目于 2014 年度部分转为酒店经营。相关房屋及建筑物成本 439,956,705 元由开发成本转入固定资产，同时新增酒店相关房屋装修 94,169,262 元及其他设备 74,381,473 元。

于 2014 年 12 月 31 日，账面价值约为 40,859,267 元(原价 46,013,413 元)的房屋及建筑物作为一年内到期的长期借款的抵押物(附注四(27))；于 2013 年 12 月 31 日，账面价值约为 42,331,880 元(原价 46,013,413 元)的房屋及建筑物作为长期借款的抵押物(附注四(29))；于 2012 年 12 月 31 日，本集团固定资产无抵押情况。

2014 年度固定资产计提的折旧金额为 20,833,401 元，其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为 6,296,131 元、1,483,640 元及 13,053,630 元；2013 年度固定资产计提的折旧金额为 11,286,092 元，其中计入销售费用及管理费用分别为 2,041,296 元及 9,244,796 元；2012 年度固定资产计提的折旧金额为 9,905,747 元，其中计入销售费用及管理费用分别为 1,401,543 元及 8,504,204 元。

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产。

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 437,610,270 元(原值 439,956,705 元)的房屋及建筑物的相关产权证书尚在办理过程中。于 2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书的固定资产。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 无形资产

软件

原价

2011 年 12 月 31 日	8,585,383
本年购置	3,431,835
本年处置	(54,960)
2012 年 12 月 31 日	11,962,258

累计摊销

2011 年 12 月 31 日	(3,244,665)
本年计提	(1,451,018)
2012 年 12 月 31 日	(4,695,683)

减值准备

2011 年 12 月 31 日及	
2012 年 12 月 31 日	-

账面价值

2012 年 12 月 31 日	7,266,575
2011 年 12 月 31 日	5,340,718

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 无形资产(续)

软件

原价

2012 年 12 月 31 日	11,962,258
本年购置	4,989,435
本年处置	(1,860)
2013 年 12 月 31 日	16,949,833

累计摊销

2012 年 12 月 31 日	(4,695,683)
本年计提	(2,418,238)
2013 年 12 月 31 日	(7,113,921)

减值准备

2012 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日	-
---------------------------------------	---

账面价值

2013 年 12 月 31 日	9,835,912
2012 年 12 月 31 日	7,266,575

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 无形资产(续)

	土地使用权	软件	合计
原价			
2013 年 12 月 31 日	-	16,949,833	16,949,833
本年购置	-	9,390,177	9,390,177
由开发成本转入(注)	30,642,318	-	30,642,318
本年处置	-	(107,020)	(107,020)
2014 年 12 月 31 日	30,642,318	26,232,990	56,875,308
累计摊销			
2013 年 12 月 31 日	-	(7,113,921)	(7,113,921)
本年计提	(230,972)	(4,507,664)	(4,738,636)
本年处置	-	6,435	6,435
2014 年 12 月 31 日	(230,972)	(11,615,150)	(11,846,122)
减值准备			
2013 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日	-	-	-
账面价值			
2014 年 12 月 31 日	30,411,346	14,617,840	45,029,186
2013 年 12 月 31 日	-	9,835,912	9,835,912

注：本集团常州新城帝景项目于 2014 年度部分转为酒店经营。相关土地成本 30,642,318 元由开发成本转入无形资产。

2014 年度、2013 年度及 2012 年度无形资产的摊销金额分别为 4,738,636 元、2,418,238 元及 1,451,018 元。

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团无未办产权证书的无形资产。

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团无形资产无抵押情况。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期待摊费用

	2011 年				2012 年
	12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	12 月 31 日
经营租入售楼处装修费	1,986,175	462,054	(366,509)	-	2,081,720
经营租入办公楼装修费	4,753,054	704,128	(3,779,234)	-	1,677,948
机场路实验楼	21,013,350	3,331,281	(5,898,322)	-	18,446,309
临时设施	-	3,453,988	-	-	3,453,988
	<u>27,752,579</u>	<u>7,951,451</u>	<u>(10,044,065)</u>	<u>-</u>	<u>25,659,965</u>
	2012 年				2013 年
	12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	12 月 31 日
经营租入售楼处装修费	2,081,720	48,399	(1,236,417)	-	893,702
经营租入办公楼装修费	1,677,948	4,808,687	(2,067,568)	-	4,419,067
机场路实验楼	18,446,309	732,195	(4,766,613)	(14,411,891)	-
临时设施	3,453,988	4,467,960	(764,203)	-	7,157,745
	<u>25,659,965</u>	<u>10,057,241</u>	<u>(8,834,801)</u>	<u>(14,411,891)</u>	<u>12,470,514</u>
	2013 年				2014 年
	12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	12 月 31 日
经营租入售楼处装修费	893,702	-	(893,702)	-	-
经营租入办公楼装修费	4,419,067	15,857,128	(4,623,311)	-	15,652,884
临时设施	7,157,745	8,544,780	(4,020,404)	-	11,682,121
	<u>12,470,514</u>	<u>24,401,908</u>	<u>(9,537,417)</u>	<u>-</u>	<u>27,335,005</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产
可抵扣亏损	705,741,153	176,435,288	1,133,692,494	283,423,124	670,132,396	167,533,099
计提土地增值税(附注四(28))	702,722,646	175,680,662	849,484,402	212,371,101	524,325,251	131,081,313
资产减值准备(附注四(17))	588,059,021	147,014,755	268,220,770	67,055,193	349,411,626	87,352,907
计提费用	119,826,380	29,956,595	33,785,455	8,446,364	18,023,000	4,505,750
抵销内部未实现利润	12,450,450	3,112,613	2,046,761	511,690	3,702,032	925,508
	<u>2,128,799,650</u>	<u>532,199,913</u>	<u>2,287,229,882</u>	<u>571,807,472</u>	<u>1,565,594,305</u>	<u>391,398,577</u>
其中:						
预计于1年内(含1年)转回的金额		160,661,808		63,945,378		24,747,734
预计于1年后转回的金额		<u>371,538,105</u>		<u>507,862,094</u>		<u>366,650,843</u>
		<u>532,199,913</u>		<u>571,807,472</u>		<u>391,398,577</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
企业合并	9,684,751	2,421,188	12,184,506	3,046,127	12,479,841	3,119,960
内部未实现损益抵消	63,567,077	15,891,769	33,422,005	8,355,501	25,453,942	6,363,486
开发产品成本核算中会计与税法 的 差异	944,682,148	236,170,537	670,417,202	167,604,301	574,301,344	143,575,336
公允价值变动	1,661,865,129	415,466,282	1,169,807,209	292,451,802	1,131,968,625	282,992,156
投资性房地产折旧	142,229,757	35,557,439	77,196,101	19,299,025	-	-
	<u>2,822,028,862</u>	<u>705,507,215</u>	<u>1,963,027,023</u>	<u>490,756,756</u>	<u>1,744,203,752</u>	<u>436,050,938</u>
其中：						
预计于1年内(含1年)转回的金额		31,663,038		14,896,988		6,363,485
预计于1年后转回的金额		<u>673,844,177</u>		<u>475,859,768</u>		<u>429,687,453</u>
		<u>705,507,215</u>		<u>490,756,756</u>		<u>436,050,938</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(c) 本集团未确认递延所得税资产的抵扣亏损分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>300,613,863</u>	<u>307,288,459</u>	<u>389,837,134</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
2013	不适用	不适用	24,242,178
2014	不适用	-	19,878,217
2015	118,667,766	126,718,134	126,828,121
2016	86,802,517	86,802,517	127,509,218
2017	91,379,401	91,379,401	91,379,400
2018	2,388,407	2,388,407	-
2019	<u>1,375,772</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>300,613,863</u>	<u>307,288,459</u>	<u>389,837,134</u>

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	(54,234,520)	477,965,393	(72,111,200)	499,696,272	(33,179,342)	358,219,235
递延所得税负债	<u>54,234,520</u>	<u>(651,272,695)</u>	<u>72,111,200</u>	<u>(418,645,556)</u>	<u>33,179,342</u>	<u>(402,871,596)</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 其他非流动资产

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
购买办公楼预付款(i)	878,435,921	-	-
工业用地及房产(ii)	<u>367,247,647</u>	<u>367,247,647</u>	<u>367,247,647</u>
	<u>1,245,683,568</u>	<u>367,247,647</u>	<u>367,247,647</u>

(i) 本集团于 2014 年 12 月预付购买位于上海长风城将作为自用或出租的办公楼款项 878,435,921 元。

(ii) 子公司常州新城房产开发有限公司于 2007 年 9 月 20 日通过受让常州嘉枫市场调查有限公司股权，获得常新路 110 号、138 号(原常州客车厂)地块的土地使用权，面积 241,529.30 平方米，相关权证于 2007 年 3 月 16 日办理，即常国用(2007)第变 0203450 号 203353 号。同年，又通过无锡东华伟业拍卖有限公司取得了常新路 138 号部分的土地使用权，面积 60,661.70 平方米，拍卖金额 80,100,000 元，目前尚未取得相关权证。上述的两个地块，目前的地块性质为工业用地，暂不能直接用于开发建设。截至 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团认为该等资产无需计提减值准备。于 2014 年 12 月 31 日，0203450 号地块已用于一年内到期的长期借款的抵押(附注四(27))；于 2013 年 12 月 31 日，上述地块全部用于一年内到期的长期借款和长期借款的抵押(附注四(27)(29))；于 2012 年 12 月 31 日，上述地块无抵押情况。

(17) 资产减值准备

	2011 年 12 月 31 日	本年增加 (附注四(41))	本年减少		2012 年 12 月 31 日
			转回	转销	
存货跌价准备 (附注四(6))	<u>482,400,248</u>	-	-	(132,988,622)	<u>349,411,626</u>

	2012 年 12 月 31 日	本年增加 (附注四(41))	本年减少		2013 年 12 月 31 日
			转回	转销	
存货跌价准备 (附注四(6))	<u>349,411,626</u>	79,588,142	-	(160,778,998)	<u>268,220,770</u>

	2013 年 12 月 31 日	本年增加 (附注四(41))	本年减少		2014 年 12 月 31 日
			转回	转销	
存货跌价准备 (附注四(6))	<u>268,220,770</u>	381,141,525	-	(61,303,274)	<u>588,059,021</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 短期借款

	币种	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
银行借款				
- 委托借款(i)	人民币	-	385,000,000	949,616,250
- 抵押借款(ii)	人民币	8,000,000	172,500,000	60,000,000
	人民币或			
- 抵押加保证借款(iii)	美元	473,439,332	20,000,000	201,100,000
- 质押借款(iv)	人民币	1,397,000,000	-	-
信托融资(v)	人民币	-	-	311,860,000
		<u>1,878,439,332</u>	<u>577,500,000</u>	<u>1,522,576,250</u>

(i) 于 2013 年，本集团通过徽商银行合肥城隍庙支行取得委托借款 300,000,000 元，由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证。该委托借款已于 2014 年偿还。

于 2013 年，本集团通过厦门国际银行股份有限公司上海分行取得委托借款 85,000,000 元，由本集团的投资性房地产进行抵押(附注四(11))。该委托借款已于 2014 年偿还。

于 2012 年，本集团通过中国民生银行股份有限公司常州支行取得两笔委托借款，金额分别为 160,000,000 元和 120,000,000 元，由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证。该等委托借款已于 2013 年偿还。

于 2012 年，本集团通过中国农业银行股份有限公司常州支行取得委托借款 669,616,250 元。该委托借款已于 2013 年偿还。

(ii) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押借款 8,000,000 元由本集团的存货中的开发产品进行抵押(附注四(6))；于 2013 年 12 月 31 日，银行抵押借款 172,500,000 元由本集团的投资性房地产及存货中的开发成本进行抵押(附注四(6)(11))；于 2012 年 12 月 31 日，银行抵押借款 60,000,000 元由本集团的存货中的开发成本进行抵押(附注四(6))。

(iii) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 473,439,332 元由本集团的投资性房地产及存货中的开发成本进行抵押(附注四(6)(11))，同时其中 100,000,000 元由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证，61,029,471 美元(折合人民币 373,439,332 元)由新城发展控股有限公司提供保证；于 2013 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 20,000,000 元由本集团的存货中的开发成本进行抵押(附注四(6))，同时由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证；于 2012 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 201,100,000 元由本集团的存货中的开发成本进行抵押(附注四(6))，同时其中 121,100,000 元由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证，80,000,000 元由常州新城广场置业有限公司提供保证。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 短期借款(续)

(iv) 于 2014 年 12 月 31 日，银行质押借款 1,397,000,000 元由受同一最终控制方控制的关联方香港宏盛发展有限公司的保证金存款 1,442,250,000 元进行质押。

(v) 于 2012 年 12 月 31 日，信托融资 211,860,000 元由子公司常州新城金郡房地产有限公司 100% 股权进行质押，并由子公司江苏新城地产股份有限公司提供全额担保。

于 2012 年 12 月 31 日，信托融资 100,000,000 元由子公司常州新城万佳房地产有限公司 100% 股权进行质押，并由子公司江苏新城地产股份有限公司提供全额担保。

上述信托融资已于 2013 年度全额偿还。

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，短期借款的利率区间分别为 2.35% 至 7.38%、6.00% 至 7.50% 及 6.16% 至 13.5%。

(19) 应付票据

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	1,715,983	-	-
银行承兑汇票	<u>450,593,775</u>	<u>659,238,031</u>	<u>637,482,085</u>
	<u>452,309,758</u>	<u>659,238,031</u>	<u>637,482,085</u>

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，预计将于一年内到期的金额分别为 452,309,758 元、659,238,031 元及 637,482,085 元。

(20) 应付账款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付建筑工程款	<u>9,288,126,091</u>	<u>8,073,819,090</u>	<u>8,118,823,402</u>

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款分别为 386,952,343 元、269,307,201 元及 167,161,691 元，主要为尚未支付的工程款。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 预收款项

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
物业销售预收款(i)	13,081,453,036	10,151,757,947	11,617,325,365
预收租金款	12,952,547	13,699,674	8,723,622
预收物业管理费	65,756,363	51,037,224	26,816,103
其他预收款	2,958,928	-	-
	<u>13,163,120,874</u>	<u>10,216,494,845</u>	<u>11,652,865,090</u>

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项分别为 894,488,294 元、1,155,727,770 元及 2,144,300,662 元，主要为尚未办理销售交付手续的销售开发项目的预收房款。

(i) 物业销售预收款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	预计最新一期 竣工时间	截至 2014 年 12 月 31 日预售比例
南京珑湾花园	1,879,467,412	161,999,566	-	2015 年 12 月	40%
南京香溢紫郡	1,555,400,402	1,825,196,489	718,309,070	2015 年 01 月	85%
苏州红树湾	1,008,193,146	285,131,813	-	2015 年 06 月	75%
丹阳华府	950,042,298	-	-	2015 年 11 月	59%
上海香溢璟庭	747,304,408	-	-	2015 年 06 月	50%
苏州新城公馆	746,747,065	434,749,079	-	2015 年 06 月	59%
张家港吾悦广场	674,693,556	-	-	2015 年 06 月	54%
吴江吾悦广场	641,216,609	547,700,501	-	2015 年 06 月	57%
上海馥华里	519,930,743	85,161,987	-	2015 年 06 月	70%
常州新城帝景	396,159,392	391,666,009	-	2015 年 06 月	37%
常州吾悦广场	386,531,173	24,519,941	153,020,271	2015 年 12 月	88%
常州香溢紫郡	356,019,242	530,387,544	936,249,110	2015 年 08 月	78%
杭州山语院	334,085,933	-	-	2015 年 12 月	40%
昆山香溢紫郡	313,885,606	401,617,189	297,488,218	2015 年 06 月	94%
常州春天里	312,150,074	128,946,090	-	2015 年 06 月	67%
丹徒尚上城	273,151,367	22,316,612	-	2015 年 06 月	53%
吾悦国际广场	255,810,849	5,582,960	269,111,807	已竣工但未办理销售交付	100%
常州悠活城	194,836,937	-	-	2015 年 12 月	13%
常州香溢俊园	161,997,073	328,360,714	-	2015 年 05 月	64%
昆山柏丽湾	156,010,987	-	-	2016 年 06 月	25%
杭州西溪逸境	145,137,094	-	-	2016 年 06 月	31%
南通香溢紫郡	138,989,727	-	-	2016 年 06 月	9%

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 预收款项(续)

(i) 物业销售预收款(续)

(续上表)

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	预计最新一期 竣工时间	截至 2014 年 12 月 31 日预售比例
常州金色新城	137,903,363	136,758,383	137,049,602	待定	99%
常州香溢澜桥	94,244,633	593,353,059	741,257,450	已竣工但未办理销售交付	78%
上海香溢澜庭	85,614,671	435,089,348	-	已竣工但未办理销售交付	74%
上海碧翠园	83,519,988	232,461,999	302,300,331	已竣工但未办理销售交付	88%
上海昱翠湾	69,914,165	348,731,566	-	已竣工但未办理销售交付	98%
无锡香溢紫峻	64,118,595	576,395,737	-	已竣工但未办理销售交付	89%
上海香溢都荟	49,739,385	-	-	2016 年 06 月	12%
苏州香溢澜桥	43,147,236	804,631,041	49,709,973	已竣工但未办理销售交付	88%
上海新城金郡	42,976,104	66,472,245	1,551,462,073	2015 年 12 月	70%
新城国际花都	32,473,568	104,489,452	688,927,002	已竣工但未办理销售交付	78%
上海尚上城	26,257,106	36,092,330	547,927,153	已竣工但未办理销售交付	84%
上海悠活城	25,627,925	58,281,268	65,638,040	已竣工但未办理销售交付	79%
常州新城南都	22,179,402	19,573,617	7,700,023	已竣工但未办理销售交付	98%
常州新城首府	21,940,312	35,935,428	495,856,072	已竣工但未办理销售交付	83%
上海忆华里	18,916,894	429,358,039	92,007,325	已竣工但未办理销售交付	99%
无锡尚东雅园	15,559,797	68,554,652	250,820,320	已竣工但未办理销售交付	95%
常州香悦半岛	13,553,046	628,014,731	1,203,941,231	已竣工但未办理销售交付	88%
常州御景湾	13,546,180	68,930,380	363,370,502	已竣工但未办理销售交付	92%
上海新城金郡 A3 期	9,277,500	36,361,911	64,435,036	已竣工但未办理销售交付	80%
上海新城公馆	9,061,764	65,205,752	64,885,162	已竣工但未办理销售交付	80%
苏州新城金郡	8,123,834	45,042,022	811,818,782	已竣工但未办理销售交付	93%
吾悦生活广场	6,737,100	17,279,658	20,854,644	已竣工但未办理销售交付	100%
常州新城金郡	6,450,539	30,978,058	595,743,044	已竣工但未办理销售交付	92%
无锡华东家艺中心	3,906,184	3,891,122	130,720,712	已竣工但未办理销售交付	52%
常州公园壹号	2,520,385	9,065,109	236,523,617	已竣工但未办理销售交付	97%
无锡盛世新城	888,463	9,334,999	12,548,936	已竣工但未办理销售交付	96%
武汉春天里	826,201	72,856,085	44,419,841	已竣工但未办理销售交付	89%
常州新城域	435,445	3,052,637	697,985,402	已竣工但未办理销售交付	90%
苏州新城域	198,987	13,784,663	-	已竣工但未办理销售交付	93%
其他	24,033,171	28,446,162	65,244,616		
	<u>13,081,453,036</u>	<u>10,151,757,947</u>	<u>11,617,325,365</u>		

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(22) 应付职工薪酬

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付短期薪酬	119,357,327	127,025,062	71,800,482
应付设定提存计划	452,056	73,368	73,784
	<u>119,809,383</u>	<u>127,098,430</u>	<u>71,874,266</u>

(a) 短期薪酬

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	60,438,869	359,949,016	(348,944,020)	71,443,865
职工福利费	-	20,844,485	(20,817,175)	27,310
社会保险费	-	12,175,550	(12,143,092)	32,458
其中：医疗保险费	-	10,524,828	(10,495,479)	29,349
工伤保险费	-	878,447	(877,021)	1,426
生育保险费	-	772,275	(770,592)	1,683
住房公积金	-	10,385,845	(10,350,524)	35,321
工会经费与职工教育经费	152,158	5,099,182	(4,989,812)	261,528
	<u>60,591,027</u>	<u>408,454,078</u>	<u>(397,244,623)</u>	<u>71,800,482</u>

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	71,443,865	477,077,408	(421,870,486)	126,650,787
职工福利费	27,310	27,780,107	(27,780,107)	27,310
社会保险费	32,458	16,511,703	(16,504,279)	39,882
其中：医疗保险费	29,349	14,092,902	(14,092,486)	29,765
工伤保险费	1,426	1,109,979	(1,106,763)	4,642
生育保险费	1,683	1,308,822	(1,305,030)	5,475
住房公积金	35,321	13,705,522	(13,709,307)	31,536
工会经费与职工教育经费	261,528	6,539,095	(6,525,076)	275,547
	<u>71,800,482</u>	<u>541,613,835</u>	<u>(486,389,255)</u>	<u>127,025,062</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(22) 应付职工薪酬(续)

(a) 短期薪酬(续)

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	126,650,787	618,125,142	(626,604,716)	118,171,213
职工福利费	27,310	40,429,213	(39,798,468)	658,055
社会保险费	39,882	24,765,914	(24,630,555)	175,241
其中：医疗保险费	29,765	21,033,913	(20,907,048)	156,630
工伤保险费	4,642	1,707,550	(1,703,686)	8,506
生育保险费	5,475	2,024,451	(2,019,821)	10,105
住房公积金	31,536	20,544,276	(20,459,084)	116,728
工会经费与职工教育经费	275,547	7,495,071	(7,534,528)	236,090
	127,025,062	711,359,616	(719,027,351)	119,357,327

(b) 设定提存计划

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
基本养老保险	-	30,716,851	(30,649,846)	67,005
失业保险费	-	2,103,632	(2,096,853)	6,779
	-	32,820,483	(32,746,699)	73,784

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
基本养老保险	67,005	39,221,833	(39,222,249)	66,589
失业保险费	6,779	2,612,091	(2,612,091)	6,779
	73,784	41,833,924	(41,834,340)	73,368

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
基本养老保险	66,589	54,610,611	(54,257,968)	419,232
失业保险费	6,779	3,344,543	(3,318,498)	32,824
	73,368	57,955,154	(57,576,466)	452,056

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 应交税费

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应交企业所得税	674,405,703	723,174,234	476,545,998
应交营业税	224,309,574	190,651,686	168,141,034
应交土地增值税	68,797,857	60,410,054	66,119,102
应交教育费附加	11,301,677	9,551,538	8,440,466
应交城市维护建设税	13,039,127	7,666,923	6,988,812
应交印花税	4,407,372	4,470,194	6,637,354
应交土地使用税	2,757,153	3,686,411	3,433,715
应交房产税	6,761,406	5,649,334	5,661,768
其他	11,439,246	9,650,012	8,885,946
	<u>1,017,219,115</u>	<u>1,014,910,386</u>	<u>750,854,195</u>

(24) 应付利息

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	24,728,128	38,496,630	78,487,721
分期付息到期还本的应付债券利息	79,002,740	-	-
短期借款应付利息	1,354,198	353,033	2,581,077
信托融资利息	-	-	44,326,951
	<u>105,085,066</u>	<u>38,849,663</u>	<u>125,395,749</u>

(25) 应付股利

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付王晓松	<u>805,000</u>	<u>805,000</u>	<u>805,000</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 其他应付款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付关联方款项(附注八(6))	3,421,091,661	991,425,158	108,926,472
应付少数股东款(i)	336,980,000	555,580,000	-
预提费用	270,520,195	195,801,983	97,391,125
物业代收款项(ii)	169,994,438	157,490,944	119,056,262
工程招标保证金	131,898,206	68,297,646	29,443,416
代收契税(iii)	46,709,823	34,770,024	71,943,253
临时往来款	18,000,000	18,000,000	18,000,000
应付股权款(iv)	17,312,000	17,312,000	17,312,000
其他	103,162,372	49,651,775	52,431,184
	<u>4,515,668,695</u>	<u>2,088,329,530</u>	<u>514,503,712</u>

(i) 应付少数股东款为本集团之子公司苏州新城创盛置业有限公司应付其少数股东上海歌斐景曦投资中心(有限合伙)的款项。该款项不计息且无固定偿还期限。

(ii) 物业代收款项主要为江苏新城物业服务有限公司代收代付的维修基金等各类物业款项。

(iii) 代收契税为尚未缴纳的代收代缴房产买卖契税。

(iv) 应付股权款为尚未支付的收购子公司常州鼎佳房地产开发有限公司的应付股权款。

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款分别为 199,754,970 元、115,964,741 元及 71,150,534 元，主要为代收款项。

(27) 一年内到期的非流动负债

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	<u>1,191,800,000</u>	<u>1,531,459,011</u>	<u>3,607,860,000</u>
币种	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
银行借款			
- 委托借款(附注四(29))	人民币 799,800,000	124,700,000	-
- 抵押借款(i)	人民币 362,000,000	643,259,011	836,300,000
- 抵押加保证借款(ii)	人民币 30,000,000	763,500,000	896,100,000
信托融资(iii)	-	-	1,875,460,000
	<u>1,191,800,000</u>	<u>1,531,459,011</u>	<u>3,607,860,000</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 一年内到期的非流动负债(续)

- (i) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押借款 362,000,000 元由本集团的其他非流动资产、投资性房地产及存货中的开发成本和开发产品作抵押(附注四(6)(11)(16))；于 2013 年 12 月 31 日，银行抵押借款 643,259,011 元由本集团的其他非流动资产、投资性房地产及存货中的开发成本和开发产品作抵押(附注四(6)(11)(16))；于 2012 年 12 月 31 日，银行抵押借款 836,300,000 元由本集团的投资性房地产及存货中的开发成本作抵押(附注四(6)(11))。
- (ii) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 30,000,000 元由本集团的存货中的开发成本作抵押(附注四(6))，同时由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证；于 2013 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 763,500,000 元由本集团的存货中的拟开发土地及开发成本作抵押(附注四(6))，同时由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证；于 2012 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 896,100,000 元由本集团的存货中的拟开发土地及开发成本作抵押(附注四(6))，同时其中 854,100,000 元由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证，42,000,000 由子公司新城万博置业有限公司提供保证。
- (iii) 于 2012 年 12 月 31 日，信托融资 401,500,000 元由子公司上海东郡房地产开发有限公司 100% 股权进行质押，信托融资 250,700,000 元由子公司常州新城房产开发有限公司 70% 股权进行质押。

于 2012 年 12 月 31 日，信托融资 45,260,000 元由子公司常州新城金郡房地产有限公司 100% 股权进行质押，同时由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证。

于 2012 年 12 月 31 日，信托融资 150,000,000 元由子公司无锡新城创置房地产有限公司 100% 股权进行质押，由本集团的存货中的开发成本(附注四(6))作抵押，同时由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证。

于 2012 年 12 月 31 日，信托融资 328,000,000 元由子公司江苏新城地产股份有限公司 349,500,000 股非流通境内法人股作为信托融资的质押。

于 2012 年 12 月 31 日，信托融资 700,000,000 元由子公司江苏新城地产股份有限公司 525,000,000 股非流通境内法人股作为信托融资的质押。

上述信托已于 2013 年度全额偿还。

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款的利率区间分别为 6.15% 至 8.20%、6.15% 至 7.86% 及 6.15% 至 14.8%。一年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期的金额。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 其他流动负债

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
土地增值税拨备(a)	<u>702,722,646</u>	<u>849,484,402</u>	<u>524,325,251</u>

(a) 土地增值税拨备是本集团根据《中华人民共和国土地增值税法》的规定，基于本集团销售房地产所获得的增值额，按 30%至 60%累进税率计算的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的成本及费用，其中包括土地使用权、借款费用以及相关的房地产开发成本。由于土地增值税的实际征收情况存在不确定性，实际缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

(29) 长期借款

	币种	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
银行借款				
- 委托借款(i)	人民币	-	1,900,000,000	290,000,000
- 抵押借款(ii)	人民币	2,114,000,000	3,125,000,000	2,336,070,000
- 保证借款(iii)	人民币	100,000,000	-	-
- 抵押加保证借款(iv)	人民币	1,581,900,000	3,749,500,000	1,609,600,000
- 抵押加质押加保证借款(v)	人民币	-	273,500,000	274,000,000
		<u>3,795,900,000</u>	<u>9,048,000,000</u>	<u>4,509,670,000</u>

(i) 于 2013 年，本集团通过华夏银行股份有限公司常州分行取得两笔委托借款，金额各为 200,000,000 元，本金分别应于 2015 年 3 月 23 日和 2015 年 10 月 9 日偿还，于 2014 年 12 月 31 日列示于一年内到期的非流动负债(附注四(27))。该等委托借款由本集团的固定资产及存货中的开发产品作抵押(附注四(6)(12))，同时由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证。

于 2013 年，本集团通过徽商银行合肥城隍庙支行取得委托借款 300,000,000 元，本金应于 2015 年 6 月 14 日偿还，于 2014 年 12 月 31 日列示于一年内到期的非流动负债(附注四(27))。该委托借款由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证。

于 2013 年，本集团通过东莞银行股份有限公司深圳分行取得委托借款 700,000,000 元，由本公司提供保证。该委托借款已于 2014 年偿还。

于 2013 年，本集团通过兴业银行股份有限公司上海分行交易所支行取得委托借款 400,000,000 元。该委托借款已于 2014 年偿还。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 长期借款(续)

于 2013 年，本集团通过厦门国际银行股份有限公司上海分行取得委托借款 100,000,000 元，由本公司持有的江苏新城地产股份有限公司 50,000,000 股非流通境内法人股进行质押。该委托借款已于 2014 年归还本金 200,000 元，剩余本金 99,800,000 元应于 2015 年 12 月 18 日偿还，于 2014 年 12 月 31 日列示于一年内到期的非流动负债(附注四(27))。

于 2012 年，本集团通过中国华夏银行股份有限公司和中国银行股份有限公司昆山支行取得两笔委托借款，金额分别为 190,000,000 元和 100,000,000 元。自中国华夏银行股份有限公司借入的 190,000,000 元，已于 2013 年归还本金 65,300,000 元，剩余本金 124,700,000 元于 2013 年 12 月 31 日列示于一年内到期的非流动负债(附注四(27))。自中国银行股份有限公司昆山支行借入的 100,000,000 元已于 2013 年偿还。

(ii) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押借款 2,114,000,000 元由本集团的投资性房地产及存货中的开发成本和开发产品作抵押(附注四(6)(11))，利息每月或每季度支付一次；于 2013 年 12 月 31 日，银行抵押借款 3,125,000,000 元由本集团的其他非流动资产、投资性房地产及存货中的开发成本作抵押(附注四(6)(11)(16))，利息每月或每季度支付一次；于 2012 年 12 月 31 日，银行抵押借款 2,336,070,000 元由本集团的投资性房地产及存货中的开发成本作抵押(附注四(6)(11))，利息每月或每季度支付一次。

(iii) 于 2014 年 12 月 31 日，保证借款 100,000,000 元由子公司新城万博置业有限公司、受同一控制方控制的关联方香港宏盛发展有限公司及本公司提供共同保证，利息每月支付一次。

(iv) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 1,581,900,000 元由本集团存货中的开发成本作抵押(附注四(6))，同时由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证，利息每月或每季度支付一次；于 2013 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 3,749,500,000 元由本集团存货中的开发成本及开发产品作抵押(附注四(6))，同时其中 3,484,500,000 元由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证，265,000,000 元由本公司提供保证，利息每月或每季度支付一次；于 2012 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 1,609,600,000 元由本集团存货中的开发成本及开发产品作抵押，同时其中 1,421,600,000 元由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证，188,000,000 元由子公司新城万博置业有限公司提供保证(附注四(6))，利息每月或每季度支付一次。

(v) 于 2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，银行抵押加质押加保证借款分别为 273,500,000 元及 274,000,000 元，由本集团的存货中的开发成本作抵押(附注四(6))，同时由子公司常州新城房产开发有限公司持有的常州恒福置业有限公司 100% 股权进行质押，由子公司江苏新城地产股份有限公司提供保证，利息每季度支付一次。

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间分别为 6.00% 至 7.86%、6.05% 至 8.00% 及 5.54% 至 12.00%。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 应付债券

	2013 年 12 月 31 日	本年发行	溢折价摊销	2014 年 12 月 31 日
2013 年公司债券(a)	-	1,978,520,000	2,899,068	1,981,419,068

债券有关信息如下:

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2013 年公司债券(a)	100.00	2014 年 7 月 23 日	5 年	2,000,000,000

- (a) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]589号文核准，本公司之子公司江苏新城地产股份有限公司于2014年7月23日发行公司债券，债券名称为江苏新城地产股份有限公司2013年公司债券，简称“13苏新城”，发行总额20亿元，债券期限为5年，附第3年末发行人赎回选择权、发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为8.9%，在债券存续期内前3年固定不变；在债券存续期的第3年末，如本公司行使上调票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调基点，在债券存续期后2年固定不变。

(31) 资本公积

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
股份支付(ii)	-	64,221,031	-	64,221,031

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
资本溢价(i)	-	440,012,870	-	440,012,870
股份支付(ii)	64,221,031	25,741,225	-	89,962,256
	64,221,031	465,754,095	-	529,975,126

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
资本溢价(i)	440,012,870	7,119,741	(444,667,804)	2,464,807
股份支付(ii)	89,962,256	18,228,418	-	108,190,674
	529,975,126	25,348,159	(444,667,804)	110,655,481

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 资本公积(续)

- (i) 于 2014 年度，本公司之子公司香港吾悦发展有限公司向 6 家关联方公司增资，获得该等公司及其子公司的控制权，该交易属于同一控制下企业合并(附注五(2))。于 2013 年 12 月 31 日，因合并而增加的净资产 409,949,714 元加上被合并方在企业合并前产生的累计亏损 30,063,156 元，调增资本公积 440,012,870 元。本集团于 2014 年度完成该交易，同时将该金额转出。

于 2014 年 10 月，本公司之母公司常州富域发展有限公司对本公司之子公司常州新城万盛房地产有限公司及无锡新城万博置业有限公司分别减资 20,000,000 元。减资后，本集团对该两家公司的持股比例由 83.33%和 96%均增加至 100%(附注八(5)(k))。减资前，常州富域发展有限公司持有的该两家公司的权益账面价值为 44,654,934 元，减资金额与减少的少数股东权益账面价值之间的差额 4,654,934 元调增资本公积。

于 2014 年 11 月，本公司之子公司香港卓盛发展有限公司以 428,113,763 元对价向香港宏盛发展有限公司购买其拥有的常州汇盛房地产发展有限公司、常州悦盛房地产发展有限公司和常州卓盛房地产发展有限公司各 50%股权(附注八(5)(i))。交易后，本公司对该三家公司的持股比例均由 50%增加至 99.5%，支付的对价与减少的少数股东权益账面价值 420,665,810 元之前的差额调减资本公积 4,654,934 元及未分配利润 2,793,019 元。

于 2014 年 12 月，本集团与第三方投资者签署关于本公司之子公司苏州博盛房地产发展有限公司(以下简称“苏州博盛”)的投资协议，第三方投资者向苏州博盛注资 40,560,000 美元，折合人民币 250,000,000 元。增资后，苏州博盛的少数股东权益比例由 25%增加至 42.25%，由此增加的少数股东权益账面价值 247,535,193 元与实际收到的增资款之间的差额 2,464,807 元调增资本公积。

- (ii) 本公司之控股公司，新城发展控股有限公司于 2011 年通过一项股份支付计划。该计划授予其集团内的员工一定的股份份额，其中包括授予本集团内员工的新城发展控股有限公司的股份共计 93,200,000 份。该股份支付计划分四期，等待期分别为截至 2012 年 12 月 31 日，2013 年 12 月 31 日，2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日止期间。于 2014 年度、2013 年度及 2012 年度，本集团确认该股份支付相关费用分别为 18,228,418 元、25,741,225 元及 64,221,031 元，并确认相应的资本公积。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 其他综合收益

	资产负债表其他综合收益		2014年度利润表中其他综合收益					
	2013年 12月31日	税后归属于 本公司股东	2014年 12月31日	本年所得税前 发生额	减：前期计入 其他综合收益 本年转入损益	减：所得税费用	税后归属于 本公司股东	税后归属于 少数股东
以后将重分类进损益的其他综合收益								
- 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	11,428,081	11,428,081	27,000,000	-	(6,750,000)	11,428,081	8,821,919
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益	-	42,078,741	42,078,741	99,064,001	-	(24,766,000)	42,078,741	32,219,260
	-	53,506,822	53,506,822	126,064,001	-	(31,516,000)	53,506,822	41,041,179

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 盈余公积

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
法定盈余公积	-	47,653,066	-	47,653,066

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2014 年度按净利润弥补亏损后金额的 10%提取了 47,653,066 元的法定盈余公积金(2013 年度：无；2012 年度：无)。

(34) 未分配利润

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
年初未分配利润	4,928,919,957	3,754,591,318	2,787,130,001
加：归属于本公司股东的净利润	1,167,206,742	1,174,328,639	967,461,317
减：提取法定盈余公积(附注四(33))	(47,653,066)	-	-
减：普通股股利			
- 现金股利	(400,000,000)	-	-
减：购买少数股东股权(附注四(31))	(2,793,019)	-	-
年末未分配利润	5,645,680,614	4,928,919,957	3,754,591,318

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于本公司的子公司盈余公积余额分别为 1,146,592,498 元、811,818,736 元及 614,490,986 元，其中子公司于 2014 年度、2013 年度及 2012 年度计提的归属于本公司的盈余公积分别为 334,773,762 元、197,327,750 元及 122,509,508 元。

根据 2014 年 12 月 10 日股东会决议，本公司向全体股东分配利润 400,000,000 元。于 2013 年度及 2012 年度，本公司未向股东分配利润。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 营业收入和营业成本

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	20,301,072,153	20,491,831,001	17,335,125,973
其他业务收入	<u>373,125,890</u>	<u>244,630,343</u>	<u>111,069,313</u>
	<u>20,674,198,043</u>	<u>20,736,461,344</u>	<u>17,446,195,286</u>
主营业务成本	15,045,464,757	14,650,712,271	12,427,999,140
其他业务成本	<u>227,558,319</u>	<u>183,739,230</u>	<u>159,273,557</u>
	<u>15,273,023,076</u>	<u>14,834,451,501</u>	<u>12,587,272,697</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下：

	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
物业销售(i)	20,173,241,751	15,027,329,087	20,389,475,467	14,635,275,303	17,265,561,301	12,417,783,075
物业出租	<u>127,830,402</u>	<u>18,135,670</u>	<u>102,355,534</u>	<u>15,436,968</u>	<u>69,564,672</u>	<u>10,216,065</u>
	<u>20,301,072,153</u>	<u>15,045,464,757</u>	<u>20,491,831,001</u>	<u>14,650,712,271</u>	<u>17,335,125,973</u>	<u>12,427,999,140</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 物业销售

	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
南京香溢紫郡	1,987,563,406	1,566,281,770	380,686,440	378,386,544	-	-
苏州香溢澜桥	1,372,947,513	1,016,953,065	310,782,459	280,694,897	-	-
上海昱翠湾	1,179,797,522	790,055,216	-	-	-	-
吴江吾悦广场	1,169,992,869	627,586,360	-	-	-	-
常州香溢澜桥	1,165,965,290	1,002,886,507	1,284,761,636	1,057,136,135	-	-
无锡香溢紫峻	1,147,117,965	994,789,325	-	-	-	-
上海香溢澜庭	1,012,117,260	778,650,371	-	-	-	-
常州香悦半岛	868,106,857	760,094,065	1,385,850,678	1,347,150,643	-	-
常州香溢紫郡	823,932,066	717,724,857	1,095,517,212	965,167,046	-	-
上海碧翠园	810,699,403	334,968,721	2,228,077,932	959,566,899	1,128,992,051	633,141,088
上海忆华里	810,247,207	292,410,213	142,328,987	138,315,523	1,606,134,117	1,406,526,228
常州新城帝景	754,393,215	449,949,592	221,994,563	99,608,217	4,225,580	1,701,344
昆山香溢紫郡	696,258,588	692,582,800	487,759,582	411,507,885	-	-
常州香溢俊园	683,452,730	627,325,461	-	-	-	-
武汉春天里	534,857,665	401,510,246	677,997,525	447,249,233	-	-
苏州新城公馆	531,778,085	399,416,332	-	-	-	-
新城国际花都	530,739,761	463,788,227	1,190,886,054	967,840,488	-	-
上海香溢璟庭	517,544,905	454,671,820	-	-	-	-
常州春天里	437,092,780	367,272,363	-	-	-	-
上海馥华里	409,355,694	288,417,986	-	-	-	-
苏州红树湾	313,052,143	217,089,506	-	-	-	-
无锡尚东雅园	291,474,672	283,727,461	951,982,308	804,984,839	683,251,229	637,954,978
常州吾悦广场	250,094,201	85,212,286	567,749,821	343,978,240	1,337,336,234	953,822,225
常州新城南都	205,587,939	87,206,333	32,501,853	6,452,571	20,401,411	15,922,305
上海悠活城	202,570,923	147,421,852	179,583,894	103,260,594	1,065,323,113	522,236,160
吾悦国际广场	191,636,171	149,435,306	482,256,207	400,409,451	848,839,373	645,377,922
常州新城首府	191,618,043	151,220,631	787,232,225	546,500,423	275,506,133	171,337,099
常州御景湾	179,503,098	160,830,721	784,392,529	416,104,710	-	-
上海新城公馆	163,956,090	151,700,434	390,203,136	405,384,953	935,722,592	975,912,831
上海新城金郡	151,588,468	142,912,133	1,790,451,753	1,011,665,987	432,822,309	252,635,403
上海新城金郡 A3 期	115,470,210	46,082,251	661,341,365	402,843,620	-	-

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 物业销售(续)

(续上表)

	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
苏州新城金郡	91,839,940	175,047,955	1,067,482,724	640,512,472	1,156,809,817	818,363,917
上海尚上城	73,848,055	78,051,500	624,098,520	590,448,004	730,994,573	597,788,725
吾悦生活广场	53,820,506	15,888,421	45,248,820	27,403,020	564,733,196	328,369,458
南京新城金郡	34,219,052	31,136,781	105,970,646	82,586,852	1,058,943,267	941,134,045
常州新城金郡	33,342,190	6,969,124	894,464,958	711,029,975	1,276,170,799	768,035,906
常州公园壹号	23,704,086	12,082,246	448,293,105	278,930,658	1,082,748,786	766,351,987
常州新城公馆	23,380,174	27,089,903	39,763,597	18,130,257	218,052,420	168,712,739
无锡华东家艺中心	22,336,976	32,178,867	223,598,052	272,808,995	338,148,544	185,228,450
无锡盛世新城	20,476,573	18,499,570	6,414,898	19,668,665	77,830,976	56,627,683
昆山新城域	15,412,487	3,317,465	9,597,195	6,905,870	9,788,837	8,446,666
常州玉龙湾	9,302,759	18,644,962	1,898,040	3,332,184	42,962,579	34,233,539
常州新城域	4,643,263	2,977,603	818,443,639	570,716,532	1,228,325,026	854,765,043
常州清水湾	469,000	490,030	2,196,684	3,328,461	1,047,706,727	719,181,336
结转存货跌价准备	-	(61,303,274)	-	(160,778,998)	-	(132,988,622)
其他	65,933,951	16,083,723	67,666,430	76,043,458	93,791,612	86,964,620
	<u>20,173,241,751</u>	<u>15,027,329,087</u>	<u>20,389,475,467</u>	<u>14,635,275,303</u>	<u>17,265,561,301</u>	<u>12,417,783,075</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
物业管理费	282,889,195	184,793,095	182,501,481	151,258,814	99,261,750	146,482,722
其他	90,236,695	42,765,224	62,128,862	32,480,416	11,807,563	12,790,835
	<u>373,125,890</u>	<u>227,558,319</u>	<u>244,630,343</u>	<u>183,739,230</u>	<u>111,069,313</u>	<u>159,273,557</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 营业税金及附加

	计缴标准	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业税	附注三	1,050,582,698	1,047,466,804	880,458,420
土地增值税	附注三	550,623,442	863,053,932	632,550,803
城市维护建设税	附注三	55,017,077	53,055,551	42,554,950
教育费附加	附注三	51,115,734	52,297,216	42,374,914
其他		10,433,570	14,170,551	7,704,641
		<u>1,717,772,521</u>	<u>2,030,044,054</u>	<u>1,605,643,728</u>

(37) 销售费用

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
广告宣传费	273,326,037	293,943,873	216,656,188
策划代理费	110,968,942	160,162,710	184,829,593
职工薪酬	145,380,976	81,905,576	26,076,300
其他费用	83,422,532	55,168,754	46,896,388
	<u>613,098,487</u>	<u>591,180,913</u>	<u>474,458,469</u>

(38) 管理费用

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
职工薪酬	435,342,625	407,231,930	379,775,314
业务招待费	58,406,382	66,881,001	62,202,523
办公费用	55,057,063	57,700,261	41,304,436
税费	38,600,938	55,228,468	31,643,448
其他费用	66,078,498	65,284,605	35,765,940
	<u>653,485,506</u>	<u>652,326,265</u>	<u>550,691,661</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 财务费用 - 净额

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息支出	1,166,501,872	970,801,195	1,015,303,407
减：已资本化的利息支出 (附注四(6)(11))	(1,066,766,703)	(659,530,220)	(856,034,766)
减：利息收入	(81,386,677)	(56,824,713)	(47,749,152)
汇兑损失	6,645,213	13,118,549	443,316
手续费	27,143,351	18,465,213	10,290,689
	<u>52,137,056</u>	<u>286,030,024</u>	<u>122,253,494</u>

(40) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
土地使用权成本	5,653,082,939	4,768,550,329	4,020,082,718
建设成本	8,688,847,225	9,256,639,072	7,798,717,715
资本化利息	746,702,197	770,864,900	731,971,264
结转存货跌价准备	(61,303,274)	(160,778,998)	(132,988,622)
职工薪酬费用	787,543,188	609,188,984	491,438,513
广告宣传费	273,326,037	293,943,873	216,656,188
策划代理费	110,968,942	160,162,710	184,829,593
业务招待费	66,909,388	72,303,072	68,217,445
办公费用	89,533,392	86,984,757	70,742,445
折旧和摊销费用	35,109,454	22,539,131	21,400,830
税费	53,853,913	55,228,468	31,643,448
其他费用	95,033,668	142,332,381	109,711,290
	<u>16,539,607,069</u>	<u>16,077,958,679</u>	<u>13,612,422,827</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 资产减值损失

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
存货跌价损失(附注四(17))	<u>381,141,525</u>	<u>79,588,142</u>	<u>-</u>

(42) 公允价值变动收益

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
以公允价值计量的投资性 房地产(附注四(11))	<u>365,993,919</u>	<u>37,838,584</u>	<u>31,085,989</u>

(43) 投资收益

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
持有可供出售金融资产取得的 现金股利(附注四(8))	6,552,722	6,605,802	5,041,814
按权益法核算的长期股权投资 损失(附注四(10))	(7,346,157)	(11,422,390)	(5,109,553)
处置子公司的投资收益	<u>26,195,020</u>	<u>46,000,000</u>	<u>-</u>
	<u>25,401,585</u>	<u>41,183,412</u>	<u>(67,739)</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 营业外收入

	2014年度	计入2014年度 非经常性损益的金额	2013年度	计入2013年度 非经常性损益的金额	2012年度	计入2012年度 非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	46,630	46,630	112,844	112,844	13,192	13,192
其中：固定资产处置利得	46,630	46,630	112,844	112,844	13,192	13,192
政府收回土地补偿(i)	-	-	81,375,301	81,375,301	-	-
政府补助(ii)	30,350,208	30,350,208	63,374,405	63,374,405	3,932,900	3,932,900
违约金收入	10,967,064	10,967,064	9,733,815	9,733,815	12,082,242	12,082,242
其他	1,187,382	1,187,382	1,387,694	1,387,694	4,127,325	4,127,325
	<u>42,551,284</u>	<u>42,551,284</u>	<u>155,984,059</u>	<u>155,984,059</u>	<u>20,155,659</u>	<u>20,155,659</u>

(i) 于2013年11月27日，常州新城房产开发有限公司持有的新机场路地块(工业用地)被常州市新北国土储备中心以127,986,600元的总价收储，扣除账面成本，包括存货32,199,408元及长期待摊费用14,411,891元(附注四(14))，实现营业外收入81,375,301元。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 营业外收入(续)

(ii) 政府补助明细

	2014年度	2013年度	2012年度	
企业扶持基金	1,327,730	6,771,520	1,035,000	与资产相关 /与收益相关
职业培训补贴	1,876,629	2,089,223	-	与收益相关
先进奖励	24,121,669	53,494,432	1,350,000	与收益相关
税收奖励	3,024,180	1,019,230	1,547,900	与收益相关
	<u>30,350,208</u>	<u>63,374,405</u>	<u>3,932,900</u>	

(45) 营业外支出

	计入2014年度 非经常性损益的金额		计入2013年度 非经常性损益的金额		计入2012年度 非经常性损益的金额	
	2014年度	2014年度	2013年度	2013年度	2012年度	2012年度
非流动资产处置损失合计	252,849	252,849	494,749	494,749	68,569	68,569
其中：固定资产处置损失	252,849	252,849	494,749	494,749	68,569	68,569
股份支付	-	-	-	-	14,057,079	14,057,079
对外捐赠	2,405,110	2,405,110	4,151,516	4,151,516	4,347,000	4,347,000
赔偿、罚款、违约金及其他	5,432,101	5,432,101	7,650,707	7,650,707	2,619,010	2,619,010
	<u>8,090,060</u>	<u>8,090,060</u>	<u>12,296,972</u>	<u>12,296,972</u>	<u>21,091,658</u>	<u>21,091,658</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 所得税费用

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
当期所得税	400,961,635	766,053,727	547,716,848
递延所得税	216,089,316	(130,419,355)	30,582,301
	<u>617,050,951</u>	<u>635,634,372</u>	<u>578,299,149</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利润总额	<u>2,409,396,600</u>	<u>2,485,549,528</u>	<u>2,135,957,488</u>
按 25% 税率计算的所得税	602,349,150	621,387,382	533,989,372
不得扣除的成本、费用和损失	17,633,130	29,472,311	23,557,380
非应纳税收入	(1,638,181)	(1,651,450)	(1,260,453)
使用前期未确认递延所得税资 产的可抵扣亏损	(2,012,592)	(15,173,726)	-
当期未确认递延所得税资产的 可抵扣亏损(附注四(15)(d))	343,943	597,102	22,844,850
以前年度所得税汇算清缴差异	375,501	1,002,753	(832,000)
所得税费用	<u>617,050,951</u>	<u>635,634,372</u>	<u>578,299,149</u>

(47) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
收到关联方资金往来	4,302,399,000	673,944,648	-
收回指定信托安排	125,000,000	-	-
利息收入	81,386,677	56,824,713	47,749,152
收回土地投标保证金	76,062,000	-	-
收到工程押金	63,600,560	38,854,230	29,443,416
营业外收入	42,504,654	154,523,315	19,520,002
代收契税及物业代收款	24,443,293	1,261,453	-
其他	86,963,828	118,778,967	33,782,365
	<u>4,802,360,012</u>	<u>1,044,187,326</u>	<u>130,494,935</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表项目注释(续)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
支付关联方资金往来	2,462,604,116	108,877,189	-
为关联方代垫款项	2,322,439,157	562,795,794	-
销售费用及管理费用	612,149,998	676,602,072	566,254,240
支付受限制的存款	101,098,494	93,197,705	604,797,247
支付住房担保押金	55,375,175	76,061,884	34,081,555
支付股权转让保证金	50,000,000	-	-
财务手续费	27,143,351	18,465,213	10,290,689
违约金及罚款	5,432,101	7,650,707	2,619,010
捐赠支出	2,405,110	4,151,516	4,347,000
指定信托安排	-	125,000,000	-
土地投标保证金	-	80,230,000	196,190,000
其他	82,558,035	62,711,691	92,174,055
	<u>5,721,205,537</u>	<u>1,815,743,771</u>	<u>1,510,753,796</u>

(c) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
收到关联方计息资金往来	1,340,646,428	-	-
收到同一控制下企业合并被合并方资本金	89,164,850	440,012,870	-
收到少数股东往来款	-	555,580,000	-
收回借款保证金	-	37,358,400	170,410,100
	<u>1,429,811,278</u>	<u>1,032,951,270</u>	<u>170,410,100</u>

(d) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
支付少数股东往来款	218,600,000	-	-
支付借款保证金	111,768,500	-	-
少数股东减少资本	40,000,000	-	-
本公司股东减少资本	13,790,000	-	-
	<u>384,158,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将合并净利润调节为经营活动现金流量

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
合并净利润	1,792,345,649	1,849,915,156	1,557,658,339
加：资产减值准备(附注四(41))	381,141,525	79,588,142	-
存货跌价准备转销(附注四(5))	(61,303,274)	(160,778,998)	(132,988,622)
固定资产折旧(附注四(12))	20,833,401	11,286,092	9,905,747
无形资产摊销(附注四(13))	4,738,636	2,418,238	1,451,018
长期待摊费用摊销(附注四(14))	9,537,417	8,834,801	10,044,065
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的净损失(附注四(44)(45))	206,219	381,905	55,377
财务费用	99,735,169	311,270,975	159,268,641
公允价值变动收益(附注四(42))	(365,993,919)	(37,838,584)	(31,085,989)
投资(收益)/损失(附注四(43))	(25,401,585)	(41,183,412)	67,739
递延所得税资产减少/(增加)(附注四(15))	14,978,177	(146,193,315)	(30,062,644)
递延所得税负债增加(附注四(15))	201,111,139	15,773,960	60,644,944
存货的(增加)/减少	(1,915,148,516)	(3,502,794,421)	620,040,352
经营性应收项目的(增加)/减少	(844,727,873)	183,137,132	(2,159,258,402)
经营性应付项目的增加	4,164,724,007	208,435,366	2,087,456,990
股份支付(附注四(31))	18,228,418	25,741,225	64,221,031
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	<u>3,495,004,590</u>	<u>(1,192,005,738)</u>	<u>2,217,418,586</u>
不涉及现金收支的重大投资和筹资活动			
	2014 年度	2013 年度	2012 年度
子公司发行股份购买股权(附注八(5)(i))	<u>259,177,720</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
现金及现金等价物净变动情况			
	2014 年度	2013 年度	2012 年度
现金及现金等价物的年末余额	4,257,952,444	5,462,249,811	3,634,317,728
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(5,462,249,811)</u>	<u>(3,634,317,728)</u>	<u>(4,132,425,168)</u>
现金及现金等价物净(减少)/增加额	<u>(1,204,297,367)</u>	<u>1,827,932,083</u>	<u>(498,107,440)</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表补充资料(续)

(b) 处置子公司

于 2014 年 12 月 22 日，本集团将拥有的上海新城万圣置业有限公司的 100% 股权以 10,000,000 元对价全部转让予常州富域发展有限公司。

于 2013 年 12 月 13 日，本集团将拥有的常州新城广场置业有限公司的 100% 股权以 125,155,906 元对价全部转让予常州北岸城商业管理有限公司。

	2014 年度	2013 年度
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	10,000,000	89,999,906
其中：上海新城万圣置业有限公司	10,000,000	-
常州新城广场置业有限公司	-	89,999,906
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	(1,311,928)	(156,653)
其中：上海新城万圣置业有限公司	(1,311,928)	-
常州新城广场置业有限公司	-	(156,653)
加：前期处置子公司于本年收到的现金及现金等价物	35,156,000	-
其中：常州新城广场置业有限公司	35,156,000	-
处置子公司收到的现金净额	<u>43,844,072</u>	<u>89,843,253</u>
2014 年度处置子公司的价格		
上海新城万圣置业有限公司		<u>10,000,000</u>
前期处置子公司的价格		
常州新城广场置业有限公司		<u>125,155,906</u>
处置子公司的净(负债)/资产		
	2014 年度	2013 年度
流动资产	1,324,901	79,729,192
非流动资产	8,661,509	4,795,367
流动负债	(26,181,430)	(5,368,653)
	<u>(16,195,020)</u>	<u>79,155,906</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金及现金等价物

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
现金	4,257,952,444	5,462,249,811	3,634,317,728
其中：库存现金	10,995,895	4,829,675	10,307,109
可随时用于支付的银行存款	4,246,956,549	5,457,420,136	3,624,010,619
可随时用于支付的其他货币资金	-	-	-
现金等价物	-	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>4,257,952,444</u>	<u>5,462,249,811</u>	<u>3,634,317,728</u>

(49) 外币货币性项目

	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额	外币余额	折算汇率	人民币余额	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—									
美元	56,680,185	6.1190	346,826,052	29,860,972	6.0969	182,059,360	-	-	-
港元	313,477	0.7889	247,293	107,201,433	0.7862	84,284,983	-	-	-
短期借款—									
美元	61,029,471	6.1190	373,439,332	-	-	-	-	-	-
应付款项—									
美元	298,155,867	6.1190	1,824,415,753	87,437,171	6.0969	533,095,688			
港元	407,067	0.7889	321,123	403,393	0.7862	317,160			

五 合并范围的变更

(1) 非同一控制下的企业合并

于 2014 年 8 月 8 日，本集团以人民币 1,589,459 元收购常州达顺电梯有限公司(以下简称“达顺电梯”)100%股权。于购买日，达顺电梯的账面净资产为 1,589,459 元，公允价值与账面价值相同。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并

(a) 2014年度发生的同一控制下的企业合并

于2014年12月18日，本公司之子公司香港吾悦发展有限公司分别向6家受同一最终控制方控制的关联方增资，获得该等公司及其子公司的控制权。该等公司及其子公司均为2013年度或2014年度新设立之公司。2013年度财务报表已根据该同一控制下企业合并进行重编。

被合并方	取得比例	下属子公司	被合并方对下属子公司的持股比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
优力有限公司("优力公司")	99%	香港卓盛发展有限公司 南昌新城悦盛房地产发展有限公司	100% 100%	合并前后均受同一最终控制方控制且非暂时性	2014年12月18日	支付价款，工商变更完成
茂源控股有限公司("茂源控股")	99%	香港益盛发展有限公司 长春新城悦盛房地产发展有限公司 镇江凯盛房地产发展有限公司	100% 100% 100%	合并前后均受同一最终控制方控制且非暂时性	2014年12月18日	支付价款，工商变更完成
昇创有限公司("昇创公司")	99%	香港鼎盛发展有限公司 张家港鼎盛房地产有限公司	100% 100%	合并前后均受同一最终控制方控制且非暂时性	2014年12月18日	支付价款，工商变更完成
豪泰环球有限公司("豪泰环球")	99%	香港恒宇发展有限公司 丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	100% 100%	合并前后均受同一最终控制方控制且非暂时性	2014年12月18日	支付价款，工商变更完成
香港创隆发展有限公司("香港创隆")	99%	苏州凯拓房地产发展有限公司 (附注六(1)(b))	11.08%	合并前后均受同一最终控制方控制且非暂时性	2014年12月18日	支付价款，工商变更完成
香港恒轩发展有限公司("香港恒轩")	75%	苏州博盛房地产发展有限公司	64.90%	合并前后均受同一最终控制方控制且非暂时性	2014年12月18日	支付价款，工商变更完成

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并(续)

(a) 2014年度发生的同一控制下的企业合并(续)

被合并方	2014年1月1日 至合并日被合并方 的收入	2014年1月1日 至合并日被合并方 的净亏损	2013年被合并方 的收入	2013年被合并方的 净亏损	2014年1月1日 至合并日被合并方 的经营活动现金流量	2014年1月1日 至合并日被合并方 的现金流量净额
优力公司(合并)	-	(21,663,844)	不适用	不适用	(433,192,710)	1,438,501
茂源控股(合并)	-	(4,360,905)	-	(13,961,936)	(325,377,594)	(95,126,202)
景创公司(合并)	-	(24,580,278)	-	(4,411,322)	(1,103,162,482)	33,584,953
豪泰环球(合并)	-	(19,121,855)	-	(2,598,955)	(537,609,806)	(21,401,930)
香港创隆(合并)	-	(39,700,848)	-	(13,598,395)	97,271,174	11,494,144
香港恒轩(合并)	-	(4,635,601)	-	(733,464)	(378,444,601)	147,161,356
	-	(114,063,331)	-	(35,304,072)	(2,680,516,019)	77,150,822

归属于本公司的净亏损

归属于少数股东的净亏损

(98,885,501)
(15,177,830)

(30,063,156)
(5,240,916)

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并(续)

(b) 合并成本及取得的净资产账面价值如下：

	优力公司(合并)	茂源控股(合并)	昇创公司(合并)	豪泰环球(合并)	香港创隆(合并)	香港恒轩(合并)	合计
合并成本 - 支付的现金	606	606	606	606	78	777,533,160	777,535,662
减：取得的净负债/(资产)账面价值	21,446,600	18,139,008	28,701,077	21,502,995	35,129,676	(773,506,361)	(648,587,005)
调减/(增)资本公积的金额	21,447,206	18,139,614	28,701,683	21,503,601	35,129,754	4,026,799	128,948,657
于合并日被合并方在合并前实现的(产生的 累计亏损)/未分配利润归属于合并方的 部分转入未分配利润	(21,447,206)	(18,139,614)	(28,701,683)	(21,503,601)	(35,129,754)	(4,026,799)	(128,948,657)
计入资本公积的金额	-	-	-	-	-	-	-

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并(续)

(c) 被合并方于合并日的资产、负债账面价值列示如下:

	优力公司(合并)		茂源控股(合并)		昇创公司(合并)	
	合并日	2013年 12月31日	合并日	2013年 12月31日	合并日	2013年 12月31日
	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值
货币资金	1,438,501	不适用	10,121,872	105,248,075	86,741,781	1,306,928
应收款项	2,302,110	不适用	1,013,372	681,045	506,873,360	92,483
存货	632,433,386	不适用	504,362,169	297,417,021	947,789,939	4,958,765
其他流动资产	2,900,852	不适用	462,548,832	2,142,394	61,030,302	366,710,961
长期股权投资	428,113,763	不适用	-	-	-	-
投资性房地产	178,145,234	不适用	-	-	311,143,526	-
其他非流动资产	7,196,752	不适用	2,750,291	5,143,298	14,213,150	1,026,774
减: 借款	-	不适用	-	-	(768,439,332)	-
应付款项	(1,273,262,287)	不适用	(743,964,159)	(129,835,848)	(658,762,416)	(378,336,284)
其他负债	(931,543)	不适用	(255,154,607)	(24,757,922)	(529,581,297)	(170,941)
净(负债)资产	(21,663,232)	不适用	(18,322,230)	256,038,063	(28,990,987)	(4,411,314)
归属于本公司的部分	(21,446,600)	不适用	(18,139,008)	256,177,682	(28,701,077)	(4,367,201)
归属于少数股东的部分	(216,632)	不适用	(183,222)	(139,619)	(289,910)	(44,113)

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并(续)

(c) 被合并方于合并日的资产、负债账面价值列示如下(续):

	豪泰环球(合并)		香港创隆(合并)		香港恒轩(合并)	
	合并日	2013年 12月31日	合并日	2013年 12月31日	合并日	2013年 12月31日
	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值
货币资金	63,006,995	83,708,825	183,280,956	168,935,038	259,091,716	92,742,958
应收款项	1,047,946,340	1	1,508,856,189	1,289,271,847	1,571,551,234	-
存货	954,019,905	18,469,755	830,024,801	322,949,615	538,980,165	135,057
其他流动资产	47,098,398	271,100,000	262,642,866	47,398,043	17,945,764	76,503,000
长期股权投资	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	218,133,981	-	504,132,129	156,000,000	-	-
其他非流动资产	595,134	599,214	23,379,268	5,197,747	5,340,301	244,488
减：借款	(550,000,000)	-	(99,900,000)	(185,000,000)	(252,000,000)	-
应付款项	(993,728,017)	(376,216,082)	(1,023,654,445)	(128,087,594)	(613,603,321)	(75,057)
其他负债	(808,792,933)	(260,661)	(1,119,483,797)	(567,685,960)	(495,964,044)	(271,041)
净(负债)资产	(21,720,197)	(2,598,948)	1,069,277,967	1,108,978,736	1,031,341,815	169,279,405
归属于本公司的部分	(21,502,995)	(2,572,959)	(35,129,676)	(8,750,579)	773,506,361	169,462,771
归属于少数股东的部分	(217,202)	(25,989)	1,104,407,643	1,117,729,315	257,835,454	(183,366)

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并(续)

(c) 被合并方于合并日的资产、负债账面价值列示如下(续):

	被合并方合计	
	合并日 账面价值	2013 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	603,681,821	451,941,824
应收款项	4,638,542,605	1,290,045,376
存货	4,407,610,365	643,930,213
其他流动资产	854,167,014	763,854,398
长期股权投资	428,113,763	-
投资性房地产	1,211,554,870	156,000,000
其他非流动资产	53,474,896	12,211,521
减：借款	(1,670,339,332)	(185,000,000)
应付款项	(5,306,974,645)	(1,012,550,865)
其他负债	(3,209,908,221)	(593,146,525)
净资产	2,009,923,136	1,527,285,942
归属于本公司的部分	648,587,005	409,949,714
归属于少数股东的部分	1,361,336,131	1,117,336,228

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 处置子公司

(a) 2014年度处置子公司的相关信息汇总如下：

子公司名称	处置价款	处置比例	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海新城万圣置业有限公司	10,000,000	100%	出售	2014年12月22日	完成股权交割	26,195,020	-

2013年度处置子公司的相关信息汇总如下：

子公司名称	处置价款	处置比例	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
常州新城广场置业有限公司	125,155,906	100%	出售	2013年12月13日	完成股权交割	46,000,000	-

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 处置子公司(续)

(b) 处置损益以及相关现金流量信息如下：

(i) 上海新城万圣置业有限公司

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	10,000,000
减：合并财务报表层面享有的上海新城 万圣置业有限公司净负债份额	<u>16,195,020</u>
	26,195,020
其他综合收益转入当期损益	-
处置产生的投资收益	<u>26,195,020</u>

(ii) 常州新城广场置业有限公司

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	125,155,906
减：合并财务报表层面享有的常州新城 广场置业有限公司净资产份额	<u>(79,155,906)</u>
	46,000,000
其他综合收益转入当期损益	-
处置产生的投资收益	<u>46,000,000</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(4) 其他原因的合并范围变动

(a) 本公司于 2012 年度、2013 年度及 2014 年度以现金出资新设立子公司如下：

	设立日期	出资金额
2012 年度：		
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	05/04/2012	5,000,000
武汉新城宏盛置业有限公司	09/05/2012	400,000,000
常州凯盛房地产发展有限公司	19/06/2012	20,000,000
苏州新城创恒房地产有限公司	13/08/2012	20,000,000
上海青浦吾悦商业管理有限公司	31/12/2012	5,000,000
2013 年度：		
上海新城宝郡置业有限公司	16/01/2013	360,000,000
南京新城创隆房地产有限公司	14/03/2013	550,000,000
常州汇盛房地产发展有限公司	15/05/2013	135,000,000
常州悦盛房地产发展有限公司	15/05/2013	306,000,000
常州卓盛房地产发展有限公司	15/05/2013	227,000,000
苏州新城创盛置业有限公司	01/07/2013	30,000,000
苏州新城吾悦商业管理有限公司	19/07/2013	5,000,000
杭州新城创宏房地产开发有限公司	27/09/2013	320,000,000
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	08/10/2013	100,000,000
杭州新城创盛房地产开发有限公司	06/11/2013	100,000,000
昆山新城万龙房地产发展有限公司	31/12/2013	10,000,000
2014 年度：		
南通新城创置房地产有限公司	26/01/2014	850,000,000
上海新城松郡房地产有限公司	13/03/2014	20,000,000
常州市万睿智能系统工程有限公司	19/03/2014	1,000,000
青岛新城创置房地产有限公司	15/05/2014	10,000,000
香港汇盛发展有限公司	22/08/2014	尚未出资
上海吾悦投资管理有限公司	22/08/2014	尚未出资
武汉新城创置房地产有限公司	11/09/2014	10,000,000
香港吾悦发展有限公司	12/09/2014	尚未出资
丹阳新城吾悦商业管理有限公司	14/11/2014	尚未出资
张家港新城吾悦商业管理有限公司	20/11/2014	5,000,000
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	01/12/2014	尚未出资
新城商业管理有限公司	02/12/2014	尚未出资

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(4) 其他原因的合并范围变动(续)

(b) 于 2012 年 5 月 16 日，本公司之子公司上海新城万嘉房地产有限公司以人民币 311,156,800 元收购上海富铭房地产开发有限公司(以下简称“上海富铭”)100%股权。由于所收购的标的不构成业务，账面资产主要为拟开发土地，本集团以资产购买的方式对该项收购进行账务处理。上海富铭于被收购后仍存续。

于 2014 年 4 月 14 日，本公司之子公司上海新城创域房地产有限公司以人民币 466,004,200 元收购上海嘉定华锐置业有限公司(以下简称“上海华锐”)100%股权。由于所收购的标的不构成业务，账面资产主要为拟开发土地，本集团以资产购买的方式对该项收购进行账务处理。上海华锐于被收购后仍存续。

(c) 于 2014 年 10 月，本公司之子公司常州新城宏业房地产有限公司通过股东会决议，分立为两家公司，分别为常州新城宏业房地产有限公司和常州新城宏昊商业管理有限公司。分立前的公司债权债务由分立后的两家公司连带承担，该分立已于 2014 年 12 月完成。

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
江苏新城物业服务有限公司	常州	物业服务	-	58.61%	同一控制下的企业合并
江苏新城地产股份有限公司	常州	房地产开发	58.86%	-	分次股权收购
常州新城房产开发有限公司	常州	房地产开发	-	56.39%	同一控制下的企业合并
南京新城创置房地产有限公司	南京	房地产开发	-	56.64%	设立
上海新城创置房地产有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	设立
上海新城万嘉房地产有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	设立
上海新城万嘉物业服务有限公司	上海	物业服务	-	58.42%	同一控制下的企业合并
常州新龙创置房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	58.37%	非同一控制下的企业合并
苏州新城万嘉房地产有限公司	苏州	房地产开发	-	56.64%	设立
常州新城万嘉建筑设计有限公司	常州	设计服务	-	57.38%	设立
常州鼎佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	56.70%	非同一控制下的企业合并
常州新城东郡房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	58.66%	设立
昆山新城创置发展有限公司	昆山	房地产开发	-	56.44%	设立
常州新城资产经营管理有限公司	常州	资产管理	-	58.61%	设立

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
常州新城置地房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	56.39%	设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	常州	汽车零部件设计、制造与销售	-	56.39%	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	56.45%	非同一控制下的企业合并
常州福隆房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	100.00%	非同一控制下的企业合并
常州新城万博置业有限公司	常州	房地产开发	-	100.00%	设立
上海东郡房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	58.86%	设立
无锡新城万嘉置业有限公司	无锡	房地产开发	-	58.86%	设立
苏州新城创佳置业有限公司	苏州	房地产开发	-	58.86%	设立
常州万嘉置业咨询有限公司	常州	置业咨询服务	-	58.86%	设立
新城万博置业有限公司	常州	房地产开发	100.00%	-	设立
上海新城创佳置业有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	设立
常州新城东昇房地产有限公司	常州	房地产开发	-	58.66%	设立
南京新城创嘉房地产有限公司	南京	房地产开发	-	56.64%	设立
常州新城金郡房地产有限公司	常州	房地产开发	-	56.64%	设立
常州市恒福置业有限公司	常州	房地产开发	-	56.39%	非同一控制下的企业合并
常州新城万佳房地产有限公司	常州	房地产开发	-	56.39%	设立
常州新城宏业房地产有限公司	常州	房地产开发	-	100.00%	设立
南京新城万嘉房地产有限公司	南京	房地产开发	-	56.64%	设立
常州新城创佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	56.64%	设立
上海新城创宏房地产有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	设立
常州新城科达投资咨询有限公司	常州	咨询服务	100.00%	-	设立
常州新城经典建筑设计有限公司	常州	设计服务	100.00%	-	设立
上海新城金郡房地产有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	设立
无锡新城创置房地产有限公司	无锡	房地产开发	-	58.86%	设立
常州新城万盛房地产有限公司	常州	房地产开发	-	100.00%	设立
常州新城吾悦商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立
南京新城允升房地产有限公司	南京	房地产开发	-	56.64%	设立
无锡新城万博置业有限公司	无锡	房地产开发	-	100.00%	同一控制下的企业合并
金坛市新城万郡置业有限公司	金坛	房地产开发	50.00%	28.19%	设立
长沙新城万博置业有限公司	长沙	房地产开发	-	100.00%	设立
上海新城创域房地产有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	设立

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
昆山新城创宏房地产有限公司	昆山	房地产开发	-	58.86%	设立
昆山新城创域房地产有限公司	昆山	房地产开发	50.00%	29.43%	设立
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州	酒店管理	-	56.39%	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州	建筑设计	-	56.39%	设立
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立
武汉新城宏盛置业有限公司	武汉	房地产开发	-	100.00%	设立
上海富铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	资产购买
苏州新城创恒房地产有限公司	苏州	房地产开发	-	58.86%	设立
上海青浦吾悦商业管理有限公司	上海	商业经营管理	-	100.00%	设立
上海新城宝郡置业有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	设立
常州万盛商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	分立
南京新城创隆房地产有限公司	南京	房地产开发	-	56.64%	设立
常州汇盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	99.50%	设立
常州悦盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	99.50%	设立
常州卓盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	99.50%	设立
豪泰环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
镇江凯盛房地产发展有限公司	镇江	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
苏州凯拓房地产发展有限公司 (i) (附注六(1)(b))	苏州	房地产开发	-	10.97%	同一控制下的企业合并
苏州博盛房地产发展有限公司 (i)	苏州	房地产开发	-	48.68%	同一控制下的企业合并
昇创有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
苏州新城创盛置业有限公司 (i)	苏州	房地产开发	-	41.20%	设立
香港鼎盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
香港恒宇发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
苏州吾悦商业管理有限公司	苏州	商业经营管理	-	100.00%	设立
茂源控股有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	58.86%	设立
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	58.86%	设立
张家港鼎盛房地产有限公司	张家港	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
优力有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	丹阳	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	58.86%	设立

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
昆山新城万龙房地产发展有限公司	昆山	房地产开发	-	56.44%	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	资产购买
香港卓盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
香港益盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
南通新城创置房地产有限公司 (i)	南通	房地产开发	-	45.31%	设立
上海新城松郡房地产有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	设立
常州市万睿智能系统工程有限公司	常州	工程设计及施工	-	58.61%	设立
青岛新城创置房地产有限公司	青岛	房地产开发	-	58.86%	设立
常州达顺电梯有限公司	常州	电梯销售与安装	-	58.59%	非同一控制下的企业合并
香港汇盛发展有限公司	香港	投资公司	100.00%	-	设立
上海吾悦投资管理有限公司	上海	投资公司	-	100.00%	设立
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	南昌	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
武汉新城创置房地产有限公司	武汉	房地产开发	-	58.86%	设立
香港吾悦发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
香港恒轩发展有限公司	香港	投资公司	-	75.00%	同一控制下的企业合并
长春新城悦盛房地产发展有限公司	长春	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
香港创隆发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
丹阳新城吾悦商业管理有限公司	丹阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
张家港新城吾悦商业管理有限公司	张家港	商业经营管理	-	100.00%	设立
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	安庆	房地产开发	-	100.00%	设立
新城商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立
常州新城宏昊商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	分立

本集团不存在使用集团资产或清偿集团负债方面的限制。

(i) 本集团虽然对该等公司的持股比例不超过 50%，但本集团根据与其他投资者的协议，拥有超过半数投票权及收益权，所以控制该等公司。因此，本集团将该等公司纳入合并范围。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	2014年度归属于少数股东的损益	2014年度向少数股东支付的股利	2014年12月31日累计少数股东权益
江苏新城地产股份有限公司	41.14%	527,193,642	67,512,298	3,595,597,389
苏州凯拓房地产发展有限公司(i)	89.03%	97,690,184	-	1,215,419,486
子公司名称	少数股东的持股比例	2013年度归属于少数股东的损益	2013年度向少数股东支付的股利	2013年12月31日累计少数股东权益
江苏新城地产股份有限公司	41.14%	695,879,175	65,545,920	2,924,874,866
苏州凯拓房地产发展有限公司(i)	89.03%	(4,847,828)	-	1,117,729,302
子公司名称	少数股东的持股比例	2012年度归属于少数股东的损益	2012年度向少数股东支付的股利	2012年12月31日累计少数股东权益
江苏新城地产股份有限公司	41.14%	584,805,047	32,772,960	2,285,541,611

(i) 于2013年6月，本公司之间控股公司香港创拓发展有限公司(以下简称“香港创拓”)设立苏州凯拓房地产发展有限公司(以下简称“苏州凯拓”)，原注册资本为75,000,000美元。于2013年11月，香港创拓与第三方投资者签署关于苏州凯拓的增资协议，第三方投资者向苏州凯拓注资129,800,000美元。于2014年11月，香港创拓向苏州凯拓增资22,700,000美元。于2014年12月18日，本公司之子公司香港吾悦发展有限公司向香港创拓增资(附注五(2))，自此，本集团于苏州凯拓的持股比例变更为10.97%，而本集团享有的利润分配比例为65%。根据相关协议和章程，本集团表决权比例为67%，本集团对苏州凯拓具有控制权，故将其纳入合并范围内。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2014年12月31日				2013年度					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
江苏新城地产股份有限公司(合并)	29,232,225,942	4,665,903,984	33,898,129,926	20,675,800,609	4,929,702,783	25,605,503,392	17,100,229,292	1,203,501,278	1,298,049,279	3,033,484,544
苏州凯拓房地产发展有限公司	2,194,379,168	515,847,170	2,710,226,338	1,184,773,048	3,510,694	1,188,283,742	1,169,992,869	274,025,761	274,025,761	154,562,481
	2013年12月31日				2012年度					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
江苏新城地产股份有限公司(合并)	32,526,540,059	1,355,673,451	33,882,213,510	20,894,871,826	6,109,297,490	27,004,169,316	16,583,969,379	1,636,914,405	1,636,914,405	(213,835,826)
苏州凯拓房地产发展有限公司	1,828,554,539	161,197,750	1,989,752,289	780,773,554	100,000,000	880,773,554	-	(13,598,395)	(13,598,395)	(1,025,934,857)
	2012年12月31日				2012年度					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
江苏新城地产股份有限公司(合并)	28,081,425,044	1,199,222,343	29,280,647,387	20,635,568,074	3,268,643,834	23,904,211,908	14,300,447,269	1,347,081,564	1,347,081,564	1,998,139,770

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

	主要经营地 及注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例	
				直接	间接
合营企业 -					
上海新城旭地房地产有限公司(i)	上海	房地产开发	是	0%	50%
苏州新城万瑞房地产有限公司(ii)	苏州	房地产开发	是	0%	68%
南京新城万隆房地产有限公司(iii)	南京	房地产开发	是	0%	70%
联营企业 -					
上海万之城房地产开发有限公司(iv)	上海	房地产开发	是	0%	50%

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

(i) 本集团对上海新城旭地房地产有限公司的持股比例为 **50%**，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。

(ii) 本集团对苏州新城万瑞房地产有限公司的持股比例为 **68%**，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。

(iii) 本集团对南京新城万隆房地产有限公司的持股比例为 **70%**，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。

(iv) 本集团对上海万之城房地产开发有限公司的持股比例为 **50%**，根据相关协议和章程，本集团表决权比例为 **40%** 对其具有重大影响，但不控制，故作为联营企业以权益法核算该投资。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息

	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日
	上海新城旭地 房地产有限公司	苏州新城万瑞 房地产有限公司	南京新城万隆 房地产有限公司	上海新城旭地 房地产有限公司
流动资产	1,143,767,927	824,549,913	3,440,937,707	745,010,548
其中：现金和现金等价物	113,563,970	2,713,160	19,830,355	17,707,108
非流动资产	135,895	128,576	3,055,700	35,382
资产合计	1,143,903,822	824,678,489	3,443,993,407	745,045,930
流动负债	375,161,825	668,814,215	153,007,724	725,130,300
非流动负债	656,000,000	-	2,300,000,000	-
负债合计	1,031,161,825	668,814,215	2,453,007,724	725,130,300
净资产	112,741,997	155,864,274	990,985,683	19,915,630
按持股比例计算的净资产份额(i)	56,370,999	105,987,706	693,689,978	9,957,815
调整事项	6,360	-	-	42,185
对合营企业投资的账面价值	56,377,359	105,987,706	693,689,978	10,000,000
	2014 年度			2013 年度
	上海新城旭地 房地产有限公司	苏州新城万瑞 房地产有限公司	南京新城万隆 房地产有限公司	上海新城旭地 房地产有限公司
营业收入	-	-	-	-
财务费用	656,260	5,342	680,566	8,357
所得税费用	-	128,576	2,957,421	28,123
净亏损	(7,173,633)	(385,727)	(9,014,317)	(84,370)
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	(7,173,633)	(385,727)	(9,014,317)	(84,370)
本集团本年度收到的来自 合营企业的股利	-	-	-	-

注：上海新城旭地房地产有限公司为 2013 年新成立之公司；苏州新城万瑞房地产有限公司和南京新城万隆房地产有限公司为 2014 年新成立之公司。

(i) 本集团以合营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 重要联营企业的主要财务信息

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
	上海万之城房地产 开发有限公司	上海万之城房地产 开发有限公司	上海万之城房地产 开发有限公司
流动资产	1,783,231,145	1,728,448,900	1,715,557,319
其中：现金和现金等价物	261,890,415	347,704,396	126,096,388
非流动资产	8,840,347	10,811,237	3,256,061
资产合计	1,792,071,492	1,739,260,137	1,718,813,380
流动负债	1,719,437,778	1,624,824,024	1,279,032,486
非流动负债	-	47,500,000	-
负债合计	1,719,437,778	1,672,324,024	1,279,032,486
净资产	72,633,714	66,936,113	439,780,894
按持股比例计算的净资产份额(i)	36,316,857	33,468,057	219,890,447
调整事项	-	-	-
对联营企业投资的账面价值	36,316,857	33,468,057	219,890,447
	2014 年度	2013 年度	2012 年度
	上海万之城房地产 开发有限公司	上海万之城房地产 开发有限公司	上海万之城房地产 开发有限公司
营业收入	460,622,560	916,314,077	-
净利润/(亏损)	5,697,600	(22,844,780)	(9,303,863)
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	5,697,600	(22,844,780)	(9,303,863)
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-

(i) 本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(d) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
合营企业：			
投资账面价值合计	5,000,000	-	-
下列各项按持股比例计算的合计数			
净亏损(i)	(158,604)	-	-
其他综合收益(i)	-	-	-
综合收益总额	<u>(158,604)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
联营企业：			
投资账面价值合计	10,000,000	10,000,000	10,000,000
下列各项按持股比例计算的合计数			
净利润/(亏损)(i)	2,259	(3,976)	21,500
其他综合收益(i)	-	-	-
综合收益总额	<u>2,259</u>	<u>(3,976)</u>	<u>21,500</u>

(i) 净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

(e) 于 2014 年度、2013 年及 2012 年度，本集团合营企业和联营企业未发生超额亏损。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息

本集团的报告分部是提供不同房地产类型的业务单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有 2 个报告分部，分别为：

- 江苏新城地产股份有限公司，一家人民币特种股票(B 股)于上海证券交易所上市的公司，及其下属子公司(“B 股集团”)，即 B 股集团报告分部，负责经营销售住宅物业形态产品；
- 不属于 B 股集团的子公司，即非 B 股集团报告分部，负责经营销售混合商住物业形态产品。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(a) 2014 年度及 2014 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	B 股集团	非 B 股集团	分部间抵销	合计
对外交易收入	17,100,229,292	3,573,968,751	-	20,674,198,043
分部间交易收入	-	24,147,515	(24,147,515)	-
主营业务成本	(12,924,503,281)	(2,372,667,310)	24,147,515	(15,273,023,076)
利息收入	67,815,529	13,571,148	-	81,386,677
利息费用	(17,486,712)	(82,248,457)	-	(99,735,169)
对联营和合营企业的投资损失	(7,346,157)	-	-	(7,346,157)
资产减值损失	(341,162,775)	(39,978,750)	-	(381,141,525)
折旧费及摊销费	(21,750,649)	(13,358,805)	-	(35,109,454)
利润总额	1,613,443,042	892,539,542	(96,585,984)	2,409,396,600
所得税费用	(409,941,764)	(207,109,187)	-	(617,050,951)
净利润	1,203,501,278	685,430,355	(96,585,984)	1,792,345,649
资产总额	33,898,129,926	17,220,359,879	(4,692,000)	51,113,797,805
负债总额	25,605,503,392	13,262,886,331	(4,692,000)	38,863,697,723
折旧费和摊销费以外的其他非 现金费用	10,631,343	7,597,075	-	18,228,418
对联营企业和合营企业的长期 股权投资	907,371,900	-	-	907,371,900
长期股权投资以外的其他非流 动资产增加额	1,739,170,362	1,222,454,747	-	2,961,625,109

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(b) 2013 年度及 2013 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	B 股集团	非 B 股集团	分部间抵销	合计
对外交易收入	16,582,890,169	4,153,571,175	-	20,736,461,344
分部间交易收入	1,079,210	239,826	(1,319,036)	-
主营业务成本	(11,914,194,719)	(2,920,256,782)	-	(14,834,451,501)
利息收入	52,466,334	4,358,379	-	56,824,713
利息费用	(67,128,326)	(244,142,649)	-	(311,270,975)
对联营和合营企业的投资损失	(11,422,390)	-	-	(11,422,390)
资产减值损失	(41,569,087)	(38,019,055)	-	(79,588,142)
折旧费及摊销费	(16,371,065)	(6,168,066)	-	(22,539,131)
利润总额	2,204,857,213	374,465,115	(93,772,800)	2,485,549,528
所得税费用	(567,942,808)	(67,691,564)	-	(635,634,372)
净利润	1,636,914,405	306,773,551	(93,772,800)	1,849,915,156
资产总额	33,882,213,510	11,343,224,646	(22,695,000)	45,202,743,156
负债总额	27,004,169,316	7,663,159,628	(22,695,000)	34,644,633,944
折旧费和摊销费以外的其他非				
现金费用	15,013,030	10,728,195	-	25,741,225
对联营企业和合营企业的长期				
股权投资	53,468,057	-	-	53,468,057
长期股权投资以外的其他非流				
动资产增加额	29,933,074	173,763,190	-	203,696,264

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(c) 2012 年度及 2012 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	B 股集团	非 B 股集团	分部间抵销	合计
对外交易收入	14,296,205,695	3,149,989,591	-	17,446,195,286
分部间交易收入	4,241,574	-	(4,241,574)	-
主营业务成本	(10,448,514,689)	(2,138,758,008)	-	(12,587,272,697)
利息收入	39,758,947	7,990,205	-	47,749,152
利息费用	(50,755,347)	(108,513,294)	-	(159,268,641)
对联营和合营企业的投资损失	(5,109,553)	-	-	(5,109,553)
资产减值损失	-	-	-	-
折旧费及摊销费	(15,458,205)	(5,942,625)	-	(21,400,830)
利润总额	1,812,248,549	370,595,339	(46,886,400)	2,135,957,488
所得税费用	(465,166,985)	(113,132,164)	-	(578,299,149)
净利润	1,347,081,564	257,463,175	(46,886,400)	1,557,658,339
资产总额	29,280,647,387	9,925,849,183	(18,295,000)	39,188,201,570
负债总额	23,904,211,908	8,553,989,688	(18,295,000)	32,439,906,596
折旧费和摊销费以外的其他非				
现金费用	29,257,073	34,963,958	-	64,221,031
对联营企业和合营企业的长期				
股权投资	229,890,447	-	-	229,890,447
长期股权投资以外的其他非流				
动资产增加额	15,589,362	638,707,897	-	654,297,259

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

公司名称	注册地址	业务性质
常州富域发展有限公司	江苏省常州市	房产投资、开发、销售

本公司的最终控制方为王振华先生。

(b) 母公司注册资本及其变化

公司名称	2011 年	本年增加	本年减少	2012 年
	12 月 31 日			12 月 31 日
常州富域发展有限公司	<u>321,800,000</u>	-	-	<u>321,800,000</u>

公司名称	2012 年	本年增加	本年减少	2013 年
	12 月 31 日			12 月 31 日
常州富域发展有限公司	<u>321,800,000</u>	-	-	<u>321,800,000</u>

公司名称	2013 年	本年增加	本年减少	2014 年
	12 月 31 日			12 月 31 日
常州富域发展有限公司	<u>321,800,000</u>	-	<u>(20,000,000)</u>	<u>301,800,000</u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

公司名称	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
常州富域发展有限公司	<u>90.91%</u>	<u>90.91%</u>	<u>97.70%</u>	<u>97.70%</u>	<u>97.70%</u>	<u>97.70%</u>

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况

除附注六中已披露的重要合营和联营企业的情况外，其余与本集团发生关联交易的其他合营企业和联营企业的情况如下：

	主要经营地 及注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例	
				直接	间接
合营企业 -					
青岛卓越新城置业有限公司(注)	青岛	房地产开发	是	0%	50%
联营企业 -					
上海蓝天创业房地产有限公司	上海	房地产开发	是	0%	20%

注：本集团对青岛卓越新城置业有限公司的持股比例为 50%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。

(4) 其他关联方情况

公司名称	与本集团的关系
王晓松先生	王振华先生的家庭成员
新城发展控股有限公司	间接控股公司
香港创拓发展有限公司	间接控股公司
常州德润咨询管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州赛福管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
常州新城万德投资有限公司	受同一最终控制方控制
香港创域发展有限公司	受同一最终控制方控制
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制
江苏新城实业集团有限公司	受同一最终控制方控制

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

本公司之重大关联交易列示如下：

(a) 关联方为本集团提供担保

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
提供保证：				
	美元 61,029,471			
- 新城发展控股有限公司 (附注四(18))	(折合人民币 373,439,332)	2014 年 12 月 23 日	2015 年 6 月 3 日	否
- 香港宏盛发展有限公司 (附注四(29))	100,000,000	2014 年 9 月 28 日	2017 年 3 月 27 日	否
提供存款质押：				
- 香港宏盛发展有限公司 (附注四(18))	260,000,000	2014 年 6 月 17 日	2015 年 3 月 17 日	否
- 香港宏盛发展有限公司 (附注四(18))	135,000,000	2014 年 8 月 18 日	2015 年 3 月 17 日	否
- 香港宏盛发展有限公司 (附注四(18))	550,000,000	2014 年 11 月 21 日	2015 年 11 月 21 日	否
- 香港宏盛发展有限公司 (附注四(18))	200,000,000	2014 年 12 月 24 日	2015 年 12 月 24 日	否
- 香港宏盛发展有限公司 (附注四(18))	252,000,000	2014 年 8 月 26 日	2015 年 2 月 26 日	否

(b) 为关联方提供劳务收入

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
上海万之城房地产开发有限公司	<u>1,870,000</u>	<u>3,240,000</u>	<u>-</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(c) 本集团为关联方代垫款项

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
南京新城万隆房地产有限公司	1,501,752,686	-	-
青岛卓越新城置业有限公司	433,780,000	-	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	386,906,471	-	-
上海新城旭地房地产有限公司	-	362,565,150	-
常州德润咨询管理有限公司	-	200,150,000	-
常州赛福管理咨询有限公司	-	80,644	-
	<u>2,322,439,157</u>	<u>562,795,794</u>	<u>-</u>

(d) 关联方为本集团代垫款项

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
新城发展控股有限公司	110,776	41,655	-
香港创域发展有限公司	6,146	-	-
上海万之城房地产开发有限公司	-	230,000,000	-
常州新城万德投资有限公司	-	199,880,000	-
常州富域发展有限公司	-	67,509,572	-
	<u>116,922</u>	<u>497,431,227</u>	<u>-</u>

(e) 向关联方资金转出

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
南京新城万隆房地产有限公司	1,697,352,000	-	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	434,000,000	-	-
常州新城万德投资有限公司	199,880,000	-	-
常州富域发展有限公司	131,372,116	108,877,189	-
	<u>2,462,604,116</u>	<u>108,877,189</u>	<u>-</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(f) 从关联方资金转入

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
南京新城万隆房地产有限公司	3,403,999,000	-	-
香港宏盛发展有限公司(注)	1,340,646,428	673,944,648	-
上海新城旭地房地产有限公司	435,000,000	-	-
常州德润咨询管理有限公司	200,150,000	-	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	153,250,000	-	-
上海万之城房地产开发有限公司	110,000,000	-	-
	<u>5,643,045,428</u>	<u>673,944,648</u>	<u>-</u>

注：香港宏盛发展有限公司资金转入为计息款项(附注八(6))。

(g) 应支付给关联方的利息

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
香港宏盛发展有限公司	<u>270,899,081</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(h) 向关联方出售子公司

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
常州富域发展有限公司	<u>10,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(i) 于 2014 年 12 月，本公司将拥有的上海新城万圣置业有限公司的 100% 股权以 10,000,000 元对价全部转让予常州富域发展有限公司(附注五(3))。

(ii) 于 2014 年 12 月，本公司之子公司新城万博置业有限公司(“新城万博”)将拥有的常州新城博源房地产有限公司(“常州博源”)的 100% 股权全部转让予常州富域发展有限公司(“常州富域”)。由于新城万博尚未出资，常州富域无需支付任何股权转让款。该交易实质为资产交易，常州富域同时接受常州博源预付土地款 495,721,572 元，并承担相关应付款项。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(i) 向关联方购买股权

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
香港宏盛发展有限公司(i)	698,113,763	-	-
香港创拓发展有限公司(ii)	<u>259,177,720</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>957,291,483</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(i) 于 2014 年 11 月，本公司之子公司香港益盛发展有限公司以 270,000,000 元对价向香港宏盛发展有限公司购买其拥有的镇江凯盛房地产发展有限公司 100% 股权。

于 2014 年 11 月，本公司之子公司香港卓盛发展有限公司以 428,113,763 元对价向香港宏盛发展有限公司购买其拥有的常州汇盛房地产发展有限公司、常州悦盛房地产发展有限公司和常州卓盛房地产发展有限公司各 50% 股权。交易后，本集团对该三家公司的持股比例均由 50% 增加至 99.5%(附注四(31))。

截至 2014 年 12 月 31 日止，本集团尚未支付上述款项。

(ii) 于 2014 年 11 月，本公司之子公司香港恒轩发展有限公司向香港创拓发展有限公司发行股份 259,177,720 元，以购买其拥有的苏州博盛房地产发展有限公司 100% 股权。

(j) 向关联方增资

于 2014 年 12 月 18 日，本公司之子公司香港吾悦发展有限公司分别向优力公司、茂源控股、昇创公司、豪泰环球、香港创隆及香港恒轩增资，获得该等公司及其子公司的控制权(附注五(2))。

(k) 关联方对本公司之子公司减资

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
常州富域发展有限公司(注)	<u>40,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

注：于 2014 年 10 月，本公司之母公司常州富域发展有限公司对本公司之子公司常州新城万盛房地产有限公司及无锡新城万博置业有限公司分别减资 20,000,000 元。减资后，本集团对该两家子公司的持股比例由 83.33% 和 96% 均增加至 100%(附注四(31))。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(l) 转让负债

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
江苏新城实业集团有限公司	-	-	44,000,000

(m) 关键管理人员薪酬

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
关键管理人员薪酬	43,342,971	40,405,887	37,291,917

(n) 股份支付

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
新城发展控股有限公司(附注四(31))	18,228,418	25,741,225	64,221,031

(6) 应收、应付关联方款项余额

应收关联方款项：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
其他应收款(附注四(4))			
- 苏州新城万瑞房地产有限公司	667,656,471	-	-
- 常州富域发展有限公司(注)	559,534,833	-	-
- 青岛卓越新城置业有限公司	433,780,000	-	-
- 上海新城旭地房地产有限公司	-	362,565,150	-
- 常州德润咨询管理有限公司	-	200,150,000	-
- 常州赛福管理咨询有限公司	-	80,644	-
- 上海万之城房地产开发有限公司	-	-	180,000,000
	<u>1,660,971,304</u>	<u>562,795,794</u>	<u>180,000,000</u>

注：截至本财务报表报出日，应收常州富域发展有限公司款项已全部收回。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额(续)

应付关联方款项：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付股利(附注四(25))			
- 王晓松	<u>805,000</u>	<u>805,000</u>	<u>805,000</u>
其他应付款(附注四(26))			
- 香港宏盛发展有限公司(注)	2,983,603,920	673,944,648	-
- 南京新城万隆房地产有限公司	204,894,314	-	-
- 上海万之城房地产开发有限公司	160,000,000	50,000,000	-
- 上海新城旭地房地产有限公司	72,434,850	-	-
- 新城发展控股有限公司	152,431	41,655	-
- 香港创域发展有限公司	6,146	-	-
- 常州新城万德投资有限公司	-	199,880,000	-
- 常州富域发展有限公司	-	67,558,855	108,926,472
	<u>3,421,091,661</u>	<u>991,425,158</u>	<u>108,926,472</u>

注：于 2014 年 12 月 31 日，应付香港宏盛发展有限公司款项为计息款项，2014 年度加权平均利率约为 10.73%。截至 2014 年 12 月 31 日，应付香港宏盛发展有限公司款项中包括应付利息 270,899,081 元。

除上述应付香港宏盛发展有限公司款项外，应收及应付关联方款项均无担保，不计息，且无固定偿还期限。

九 或有事项

本集团的或有事项主要为由于提供财务担保产生的或有负债，是本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额分别为 4,478,634,500 元、2,971,716,400 元及 3,993,685,001 元。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 承诺事项

(1) 房地产开发项目支出承诺

根据已签订的不可撤销的国有土地使用权出让合同，本集团未来最低应支付土地出让金汇总如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
土地出让金	<u>4,530,573,526</u>	<u>3,882,600,000</u>	<u>4,105,800,000</u>

(2) 对外投资承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的对外投资承诺：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
股权收购	328,804,000	-	-
合营企业权益认缴出资	95,625,000	-	-
有限合伙权益认缴出资 (附注四(8))	-	15,000,000	55,000,000
	<u>424,429,000</u>	<u>15,000,000</u>	<u>55,000,000</u>

(3) 经营租赁承诺

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	22,006,502	12,234,465	13,399,318
一到二年	15,367,732	6,763,767	6,852,749
二到三年	9,689,172	6,745,600	3,579,167
三年以上	50,828,029	36,704,533	-
	<u>97,891,435</u>	<u>62,448,365</u>	<u>23,831,234</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 承诺事项(续)

(4) 经营租赁应收租金

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应收取租金汇总如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	174,823,721	83,349,206	54,216,909
一到五年	364,198,267	171,150,418	152,780,313
五年以上	151,551,988	57,043,657	118,773,681
	<u>690,573,976</u>	<u>311,543,281</u>	<u>325,770,903</u>

十一 资产负债表日后事项

(1) 重要的非调整事项

于 2015 年 3 月 2 日，本集团与常州富域发展有限公司签订股权转让协议，以 6,000 万元的对价向其转让持有的江苏新城物业服务有限公司 100% 股权，以 100 万元的对价向其转让持有的上海新城万嘉物业服务有限公司 10% 股权。截至本财务报表报出日，该等股权转让的工商变更登记手续已完成。

(2) 利润分配情况说明

无。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险管理

本集团的经营面对多种金融风险，主要包括市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险及流动性风险。本集团的整体风险管理关注于金融市场的不可预测性，并寻求尽量减低对本集团财务状况的潜在不利影响。管理层审阅并通过管理此等风险的政策总结如下：

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元)依然存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。

于 2014 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2014 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	<u>346,826,052</u>	<u>247,293</u>	<u>347,073,345</u>
外币金融负债 -			
短期借款	<u>373,439,332</u>	<u>-</u>	<u>373,439,332</u>
应付款项	<u>1,824,415,753</u>	<u>321,123</u>	<u>1,824,736,876</u>
	<u>2,197,855,085</u>	<u>321,123</u>	<u>2,198,176,208</u>
	2013 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	<u>182,059,360</u>	<u>84,284,983</u>	<u>266,344,343</u>
外币金融负债 -			
应付款项	<u>533,095,688</u>	<u>317,160</u>	<u>533,412,848</u>

于 2012 年 12 月 31 日，本集团未持有外币金融资产和外币金融负债。

于 2014 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润金额分别为 138,827,178 元及 26,327,725 元。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险管理(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。按市场浮动利率计息的借款使本集团面临现金流量利率风险；按固定利率计息的借款使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据市场环境决定固定利率和浮动利率的相对比例。于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团按市场浮动利率计息的长期带息债务(不含一年内到期的长期借款)主要为人民币计价的银行借款，金额分别为 3,795,900,000 元、7,380,759,011 元及 4,409,670,000 元。

本集团关注利率的波动趋势并考虑其对本集团所面临的利率风险的影响。本集团目前尚未运用任何衍生工具合同对冲利率风险，但管理层未来将会考虑是否需要对冲面临的重大利率风险。

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团之利息支出将增加或减少金额分别为 18,979,500 元、36,903,795 元及 22,048,350 元。

(2) 信用风险

银行存款、限制性存款、应收款项以及除预付款项及存货外的其他流动资产账面价值，为本集团就金融资产所面对的重大信用风险。本集团几乎所有银行存款均存放于由管理层认为属于高信用质量的中国主要金融机构持有。本集团有相关制度以确保对客户进行信用评估和记录。本集团也实施了其他管理程序确保采取后续行动收回逾期应收款项。另外，本集团会定期对应收款项的账面价值进行检查，以确保计提了足够的坏账准备。本集团无重大集中信用风险，因为风险分散于众多客户。

本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险很低。

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团无重大逾期应收款项。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险管理(续)

(3) 流动性风险

本集团通过基于集团战略和经营结果的财务计划系统，预计并规划集团的未来流动性状态，以保证持续的良好的流动性。本集团按月更新年度资金预算。

获取土地使用权的资金通常从本集团可用资金中拨付。其他的项目成本的资金来源除自有资金外，为银行借款及预收账款等。

本集团已与多家大型国有银行，股份制银行和信托公司建立了战略合作关系，当新项目获得相关政府部门的批文后时，通常可以从该等金融机构获得资金支持。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2014 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	1,906,059,885	-	-	-	1,906,059,885
应付款项	14,256,104,544	-	-	-	14,256,104,544
一年内到期的非流动负债	1,243,981,774	-	-	-	1,243,981,774
长期借款	263,473,553	1,378,261,340	2,573,617,223	255,595,101	4,470,947,217
应付债券	178,000,000	178,000,000	2,534,000,000	-	2,890,000,000
	<u>17,847,619,756</u>	<u>1,556,261,340</u>	<u>5,107,617,223</u>	<u>255,595,101</u>	<u>24,767,093,420</u>
	2013 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	587,351,111	-	-	-	587,351,111
应付款项	10,821,386,651	-	-	-	10,821,386,651
一年内到期的非流动负债	1,609,169,170	-	-	-	1,609,169,170
长期借款	614,006,325	4,532,562,212	4,599,997,772	823,628,511	10,570,194,820
	<u>13,631,913,257</u>	<u>4,532,562,212</u>	<u>4,599,997,772</u>	<u>823,628,511</u>	<u>23,588,101,752</u>
	2012 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	1,626,782,102	-	-	-	1,626,782,102
应付款项	9,270,809,199	-	-	-	9,270,809,199
一年内到期的非流动负债	3,763,582,965	-	-	-	3,763,582,965
长期借款	326,976,555	2,962,058,717	1,560,498,816	517,327,899	5,366,861,987
	<u>14,988,150,821</u>	<u>2,962,058,717</u>	<u>1,560,498,816</u>	<u>517,327,899</u>	<u>20,028,036,253</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 金融风险管理(续)

(4) 价格风险

本集团所面临的价格风险主要由本集团所持有的可供出售金融资产(附注四(8))而形成。该可供出售金融资产为未上市企业的股权。本集团密切关注资本市场及该被投资企业的状况，并合理估计其公允价值。

十三 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2014 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
可供出售金融资产—				
权益工具	-	-	259,628,913	259,628,913
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	4,361,000,000	4,361,000,000
开发中的物业	-	-	1,575,000,000	1,575,000,000
非金融资产合计	-	-	5,936,000,000	5,936,000,000
资产合计	-	-	6,195,628,913	6,195,628,913

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

于 2013 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
可供出售金融资产—				
权益工具	-	-	221,186,605	221,186,605
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	3,151,000,000	3,151,000,000
开发中的物业	-	-	156,000,000	156,000,000
非金融资产合计	-	-	3,307,000,000	3,307,000,000
资产合计	-	-	3,528,186,605	3,528,186,605

于 2012 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
可供出售金融资产—				
权益工具	-	-	181,186,605	181,186,605
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	3,105,600,000	3,105,600,000
开发中的物业	-	-	-	-
非金融资产合计	-	-	3,105,600,000	3,105,600,000
资产合计	-	-	3,286,786,605	3,286,786,605

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。于截至 2014 年 12 月 31 日止三个年度，本集团无各层次间的转换。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、EBITDA 乘数、缺乏流动性折价等。

对于投资性房地产，本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括租金收益模型和可比市场法等。所使用的输入值主要包括租金增长率、资本化率和单位价格等。

上述第三层次资产变动如下：

	可供出售金融资产	投资性房地产		合计
	— 权益工具	已完工的物业	开发中的物业	
2014 年 1 月 1 日	221,186,605	3,151,000,000	156,000,000	3,528,186,605
本年增加	15,000,000	134,651,211	1,055,554,870	1,205,206,081
收回投资	(3,557,692)	-	-	(3,557,692)
存货转换为投资性房地产	-	1,077,000,000	-	1,077,000,000
本年处置	-	(4,200,000)	-	(4,200,000)
计入损益的利得	-	2,548,789	363,445,130	365,993,919
计入其他综合收益的利得	27,000,000	-	-	27,000,000
2014 年 12 月 31 日	259,628,913	4,361,000,000	1,575,000,000	6,195,628,913
2014 年 12 月 31 日仍持有的 资产计入 2014 年度损益的未 实现利得或损失的变动				
— 公允价值变动收益	-	2,548,789	363,445,130	365,993,919

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

	可供出售金融资产	投资性房地产		合计
	— 权益工具	已完工的物业	开发中的物业	
2013 年 1 月 1 日	181,186,605	3,105,600,000	-	3,286,786,605
本年增加	40,000,000	35,736,321	127,825,095	203,561,416
计入损益的利得	-	9,663,679	28,174,905	37,838,584
2013 年 12 月 31 日	221,186,605	3,151,000,000	156,000,000	3,528,186,605
2013 年 12 月 31 日仍持有的 资产计入 2013 年度损益的未 实现利得或损失的变动				
— 公允价值变动收益	-	9,663,679	28,174,905	37,838,584
	可供出售金融资产	投资性房地产		合计
	— 权益工具	已完工的物业	开发中的物业	
2012 年 1 月 1 日	156,000,000	4,200,000	2,439,000,000	2,599,200,000
本年增加	25,186,605	-	631,314,011	656,500,616
本年完工	-	3,070,314,011	(3,070,314,011)	-
计入损益的利得	-	31,085,989	-	31,085,989
2012 年 12 月 31 日	181,186,605	3,105,600,000	-	3,286,786,605
2012 年 12 月 31 日仍持有的 资产计入 2012 年度损益的未 实现利得或损失的变动				
— 公允价值变动收益	-	31,085,989	-	31,085,989

本集团由财务部门负责金融资产及金融负债的估值工作，同时委托外部独立评估师对本集团投资性房地产的公允价值进行评估。上述估值结果由本集团财务部门进行独立验证及账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

	2014 年		输入值			
	12 月 31 日				与公允价值之间	可观察/不可
	公允价值	估值技术	名称	范围	的关系	观察
可供出售金融资产—						
权益工具	259,628,913	市场法	市净率	1.3-1.7	正相关	不可观察
投资性房地产—						
已完工的物业	4,361,000,000	投资法	租期收益率	4.0%-5.5%	负相关	不可观察
			复归收益率	4.5%-6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 12 元/平方米 至每月 349 元/平 方米	正相关	不可观察
开发中的物业	1,575,000,000	投资法	复归收益率	6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 20 元/平方米 至每月 179 元/平 方米	正相关	不可观察
			至完工的预计 建设成本	163,345,987 元至 455,618,696 元	负相关	不可观察
			持有及开发物 业至完工所需 的预计利润率	8%-15%	负相关	不可观察

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

	2013 年		输入值			
	12 月 31 日				与公允价值之间	可观察/不可
	公允价值	估值技术	名称	范围	的关系	观察
可供出售金融资产—						
权益工具	221,186,605	市场法	市净率	1.0-1.4	正相关	不可观察
投资性房地产—						
已完工的物业	3,151,000,000	投资法	租期收益率	4.5%-5.5%	负相关	不可观察
			复归收益率	5.5%-6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 30 元/平方米 至每月 317 元/平 方米	正相关	不可观察
开发中的物业	156,000,000	投资法	复归收益率	7.0%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 33 元/平方米 至每月 135 元/平 方米	正相关	不可观察
			至完工的预计 建设成本	548,288,000 元	负相关	不可观察
			持有及开发物 业至完工所需 的预计利润率	20%	负相关	不可观察

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

	2012 年		输入值			
	12 月 31 日				与公允价值之间	可观察/不可
	公允价值	估值技术	名称	范围	的关系	观察
可供出售金融资产—						
权益工具	181,186,605	市场法	市净率	1.1-1.4	正相关	不可观察
投资性房地产—						
已完工的物业	3,105,600,000	投资法	租期收益率	4.5%-5.5%	负相关	不可观察
			复归收益率	5.5%-6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 36 元/平方米	正相关	不可观察
				至每月 267 元/平方米		

(2) 不以公允价值作为后续计量的金融工具

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、应付款项、借款和应付债券。

本集团的不以公允价值作为后续计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 资本管理

本集团资本管理政策的目的是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团在满足国家相关规定的情况下，利用资产负债比率监控资本。该比率按照债务净额除以资本总额计算，债务净额为借款总额减去现金及现金等价物，资本总额按合并资产负债表中所示的权益总额加上债务净额计算。

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>27.25%</u>	<u>35.04%</u>	<u>47.09%</u>

十五 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
关联方往来款	614,238,288	25,868,552	575,540,985
其他	<u>2,136,344</u>	<u>1,427,739</u>	<u>819,396</u>
	<u>616,374,632</u>	<u>27,296,291</u>	<u>576,360,381</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	610,096,043	5,372,272	575,571,049
一到二年	1,586,589	21,134,687	789,332
二到三年	<u>4,692,000</u>	<u>789,332</u>	-
	<u>616,374,632</u>	<u>27,296,291</u>	<u>576,360,381</u>

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款坏账准备按类别分析如下：

	2014年12月31日			2013年12月31日			2012年12月31日				
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备		
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	
按组合计提坏账准备	616,374,632	100%	-	-	27,296,291	100%	-	-	576,360,381	100%	-

(c) 于2014年12月31日、2013年12月31日及2012年12月31日，本公司单项金额重大的其他应收款无需单独计提坏账准备。

(d) 于2014年12月31日、2013年12月31日及2012年12月31日，本公司无需按组合计提坏账准备。

(e) 于2014年度、2013年度及2012年度，本公司无收回或转回以前年度计提的坏账准备。

(f) 于2014年度、2013年度及2012年度，本公司未核销其他应收款。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(g) 于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本公司按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

2014 年 12 月 31 日					
	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
常州富域发展有限公司	关联方往来款	559,534,833	一年以内	91%	-
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	关联方往来款	50,000,000	一年以内	8%	-
金坛市新城万郡置业有限公司	关联方往来款	4,692,000	二到三年	1%	-
上海长城建设开发有限公司	保证金	1,586,589	二年以内	0%	-
上海沪锡物业管理有限公司	保证金	292,736	一到二年	0%	-
		<u>616,106,158</u>		<u>100%</u>	-

2013 年 12 月 31 日					
	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
金坛市新城万郡置业有限公司	关联方往来款	22,695,000	二年以内	83%	-
上海新城万圣置业有限公司	关联方往来款	3,173,552	二年以内	12%	-
上海长城建设开发有限公司	保证金	939,159	二年以内	3%	-
上海沪锡物业管理有限公司	保证金	292,736	一年以内	1%	-
社保中心	代扣代缴社保	18,414	一年以内	0%	-
		<u>27,118,862</u>		<u>99%</u>	-

2012 年 12 月 31 日					
	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
常州富域发展有限公司	关联方往来款	396,317,507	一年以内	69%	-
新城万博置业有限公司	关联方往来款	84,553,794	一年以内	15%	-
常州新城吾悦商业管理有限公司	关联方往来款	73,000,000	一年以内	13%	-
金坛市新城万郡置业有限公司	关联方往来款	18,295,000	一年以内	3%	-
无锡新城万博置业有限公司	关联方往来款	3,000,000	一年以内	0%	-
		<u>575,166,301</u>		<u>100%</u>	-

(h) 于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本公司无按照应收金额确认的政府补助。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
子公司 (a)	1,061,559,870	983,608,870	983,608,870
减：长期股权投资减值准备	-	-	-
	<u>1,061,559,870</u>	<u>983,608,870</u>	<u>983,608,870</u>

于 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本公司不存在长期投资变现的重大限制。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

子公司名称	本年增减变动				2012年 12月31日	减值准备	本年宣告分派的现金 红利(附注十五(4))
	2011年 12月31日	追加投资	减少投资	计提减值准备			
无锡新城万博置业有限公司	480,000,000	-	-	-	480,000,000	-	-
新城万博置业有限公司	220,000,000	-	-	-	220,000,000	-	-
江苏新城地产股份有限公司	217,608,870	-	-	-	217,608,870	-	46,886,400
昆山新城创域房地产有限公司	50,000,000	-	-	-	50,000,000	-	-
上海新城万圣置业有限公司	10,000,000	-	-	-	10,000,000	-	-
金坛市新城万郡置业有限公司	5,000,000	-	-	-	5,000,000	-	-
常州新城科达投资咨询有限公司	500,000	-	-	-	500,000	-	-
常州新城经典建筑设计有限公司	500,000	-	-	-	500,000	-	-
	983,608,870	-	-	-	983,608,870	-	46,886,400

子公司名称	本年增减变动				2013年 12月31日	减值准备	本年宣告分派的现金 红利(附注十五(4))
	2012年 12月31日	追加投资	减少投资	计提减值准备			
无锡新城万博置业有限公司	480,000,000	-	-	-	480,000,000	-	-
新城万博置业有限公司	220,000,000	-	-	-	220,000,000	-	-
江苏新城地产股份有限公司	217,608,870	-	-	-	217,608,870	-	93,772,800
昆山新城创域房地产有限公司	50,000,000	-	-	-	50,000,000	-	-
上海新城万圣置业有限公司	10,000,000	-	-	-	10,000,000	-	-
金坛市新城万郡置业有限公司	5,000,000	-	-	-	5,000,000	-	-
常州新城科达投资咨询有限公司	500,000	-	-	-	500,000	-	-
常州新城经典建筑设计有限公司	500,000	-	-	-	500,000	-	-
	983,608,870	-	-	-	983,608,870	-	93,772,800

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012年度、2013年度及2014年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

子公司名称	本年增减变动				2014年 12月31日	减值准备	本年宣告分派的现金 红利(附注十五(4))
	2013年 12月31日	追加投资	减少投资	计提减值准备			
无锡新城万博置业有限公司(i)	480,000,000	-	(480,000,000)	-	-	-	-
新城万博置业有限公司	220,000,000	460,000,000	-	-	680,000,000	-	460,000,000
江苏新城地产股份有限公司	217,608,870	-	-	-	217,608,870	-	96,585,984
昆山新城创域房地产有限公司	50,000,000	100,000,000	-	-	150,000,000	-	-
上海新城万圣置业有限公司(ii)	10,000,000	-	(10,000,000)	-	-	-	-
金坛市新城万郡置业有限公司	5,000,000	-	-	-	5,000,000	-	-
常州新城科达投资咨询有限公司	500,000	-	-	-	500,000	-	-
常州新城经典建筑设计有限公司	500,000	-	-	-	500,000	-	-
香港汇盛发展有限公司	-	7,951,000	-	-	7,951,000	-	-
	983,608,870	567,951,000	(490,000,000)	-	1,061,559,870	-	556,585,984

(i) 于2014年度，本公司对子公司无锡新城万博置业有限公司减少投资470,000,000元，并于减资后将持有的股权以10,000,000元对价转让予本公司之子公司新城万博置业有限公司。

(ii) 于2014年12月，本公司将拥有的上海新城万圣置业有限公司的100%股权以10,000,000元对价全部转让予常州富域发展有限公司(附注五(3))。

新城控股集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公司财务报表附注(续)

(3) 营业收入和营业成本

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
其他业务收入	<u>40,014,672</u>	<u>44,000,000</u>	<u>-</u>
其他业务成本	<u>38,340,162</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

其他业务收入和其他业务成本：

	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
项目服务费	40,014,672	38,340,162	-	-	-	-
咨询服务费	-	-	44,000,000	-	-	-
	<u>40,014,672</u>	<u>38,340,162</u>	<u>44,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(4) 投资收益

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
按成本法核算的长期股权现金股利(附注(十五)(2)(a))	<u>556,585,984</u>	<u>93,772,800</u>	<u>46,886,400</u>

注：本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

新城控股集团股份有限公司

财务报表补充资料

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	(206,219)	(381,905)	(55,377)
计入当期损益的政府补助	30,350,208	63,374,405	3,932,900
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益(注)	(114,063,331)	(35,304,072)	-
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	6,552,722	6,605,802	5,041,814
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	365,993,919	9,663,679	31,085,989
处置子公司的投资收益	26,195,020	46,000,000	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,317,235	80,694,587	(4,813,522)
	<u>319,139,554</u>	<u>170,652,496</u>	<u>35,191,804</u>
所得税影响额	(100,985,455)	(54,655,962)	(7,733,630)
少数股东权益影响额(税后)	11,832,347	(26,855,801)	(4,958,211)
	<u>229,986,446</u>	<u>89,140,733</u>	<u>22,499,962</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

注：2013 年度的同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的净损益中包括投资性房地产公允价值变动收益 28,174,905 元。

新城控股集团股份有限公司

财务报表补充资料

2012 年度、2013 年度及 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均净资产收益率(%)		
	2014 年度	2013 年度	2012 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	17.55%	22.42%	24.79%
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	14.89%	21.55%	24.21%

	每股收益(注)					
	基本每股收益			稀释每股收益		
	2014 年度	2013 年度	2012 年度	2014 年度	2013 年度	2012 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股股东的净利润	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

注：本公司于 2015 年 3 月 27 日通过股东会决议，以 2014 年 12 月 31 日净资产折股整体变更为股份有限公司。本公司于报告期内为有限责任公司，故报告期内不适用每股收益的计算。

倘若中文版本和英文版本存在任何差异，以中文版本為準。

附件二

新城控股備考審計報告

新城控股集团股份有限公司

2014 年度备考合并财务报表及专项审计报告

新城控股集团股份有限公司

2014 年度备考合并财务报表及专项审计报告

页码

专项审计报告

2014 年度备考合并财务报表

- 备考合并资产负债表 1 – 2
- 备考合并利润表 3
- 备考合并现金流量表 4
- 备考合并股东权益变动表 5
- 备考合并财务报表附注 6 – 106

补充资料

i – ii

专项审计报告

普华永道中天特审字(2015)第 1366 号
(第一页, 共二页)

新城控股集团股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的新城控股集团股份有限公司(以下简称“新城控股”)按备考合并财务报表附注三所述的编制基础(以下简称“编制基础”)编制的2014年12月31日的备考合并资产负债表, 2014年度的备考合并利润表、备考合并现金流量表和备考合并股东权益变动表以及备考合并财务报表附注(以下简称“备考合并财务报表”)。备考合并财务报表是新城控股管理层假设后附备考合并财务报表附注二所述的换股吸收合并江苏新城地产股份有限公司(以下简称“江苏新城”)的交易已于2014年1月1日前完成并按照编制基础编制, 以说明新城控股换股吸收合并江苏新城对于新城控股2014年12月31日的合并财务状况以及2014年度合并经营成果及现金流量的影响。

一、管理层对备考合并财务报表的责任

编制和列报备考合并财务报表是新城控股管理层的责任。这种责任包括:

- (1) 根据中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》的规定, 按照备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制和列报备考合并财务报表;
- (2) 设计、执行和维护必要的内部控制, 以使备考合并财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对备考合并财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则, 计划和执行审计工作以对备考合并财务报表是否在所有重大方面按照备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制获取合理保证。

专项审计报告(续)

普华永道中天审字(2015)第 1366 号
(第二页, 共二页)

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关备考合并财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与备考合并财务报表编制相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价备考合并财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,上述新城控股的备考合并财务报表在所有重大方面按照备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制。

四、使用限制

本报告仅作为新城控股向中国证券监督管理委员会申请换股吸收合并江苏新城并在上海证券交易所挂牌上市之目的而向其报送申请文件使用,不得用作任何其它目的。

普华永道中天会计师事务所
(特殊普通合伙)

注册会计师
王笑

中国·上海市
2015年5月8日

注册会计师
沈家桢

新城控股集团股份有限公司

备考合并资产负债表

2014年12月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2014年12月31日
流动资产		
货币资金	六(1)	5,082,813,469
应收票据	六(2)	31,317,340
应收账款	六(3)	11,375,913
预付款项	六(5)	2,880,650,813
其他应收款	六(4)	2,308,359,362
存货	六(6)	29,830,428,291
其他流动资产	六(7)	1,260,127,205
流动资产合计		41,405,072,393
非流动资产		
可供出售金融资产	六(8)	259,628,913
长期应收款	六(9)	98,107,795
长期股权投资	六(10)	907,371,900
投资性房地产	六(11)	5,936,000,000
固定资产	六(12)	711,603,652
无形资产	六(13)	45,029,186
长期待摊费用	六(14)	27,335,005
递延所得税资产	六(15)	477,965,393
其他非流动资产	六(16)	1,245,683,568
非流动资产合计		9,708,725,412
资产总计		51,113,797,805

新城控股集团股份有限公司

备考合并资产负债表(续)

2014年12月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2014年12月31日
流动负债		
短期借款	六(18)	1,878,439,332
应付票据	六(19)	452,309,758
应付账款	六(20)	9,288,126,091
预收款项	六(21)	13,163,120,874
应付职工薪酬	六(22)	119,809,383
应交税费	六(23)	1,017,219,115
应付利息	六(24)	105,085,066
应付股利	六(25)	805,000
其他应付款	六(26)	4,515,668,695
一年内到期的非流动负债	六(27)	1,191,800,000
其他流动负债	六(28)	702,722,646
流动负债合计		32,435,105,960
非流动负债		
长期借款	六(29)	3,795,900,000
应付债券	六(30)	1,981,419,068
递延所得税负债	六(15)	651,272,695
非流动负债合计		6,428,591,763
负债合计		38,863,697,723
股东权益		
股本		1,708,064,758
资本公积	六(31)	2,144,097,842
其他综合收益	六(32)	90,905,237
盈余公积	六(33)	47,653,066
未分配利润	六(34)	6,124,061,121
归属于本公司股东权益合计		10,114,782,024
少数股东权益		2,135,318,058
股东权益合计		12,250,100,082
负债及股东权益总计		51,113,797,805

后附备考合并财务报表附注为备考合并财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：梁志诚

新城控股集团股份有限公司

备考合并利润表

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2014 年度
一、营业收入	六(35)	20,674,198,043
减：营业成本	六(35)	(15,273,023,076)
营业税金及附加	六(36)	(1,717,772,521)
销售费用	六(37)	(613,098,487)
管理费用	六(38)	(653,485,506)
财务费用 - 净额	六(39)	(52,137,056)
资产减值损失	六(41)	(381,141,525)
加：公允价值变动收益	六(42)	365,993,919
投资收益	六(43)	25,401,585
其中：对联营企业和合营企业的投资损失		(7,346,157)
二、营业利润		2,374,935,376
加：营业外收入	六(44)	42,551,284
其中：非流动资产处置利得		46,630
减：营业外支出	六(45)	(8,090,060)
其中：非流动资产处置损失		(252,849)
三、利润总额		2,409,396,600
减：所得税费用	六(46)	(617,050,951)
四、净利润		1,792,345,649
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净亏损		(114,063,331)
归属于本公司股东的净利润		1,647,191,243
少数股东损益		145,154,406
五、其他综合收益的税后净额	六(32)	94,548,001
归属于本公司股东的其他综合收益的税后净额		
以后将重分类进损益的其他综合收益		
- 可供出售金融资产公允价值变动		19,415,700
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益		71,489,537
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		3,642,764
六、综合收益总额		1,886,893,650
归属于本公司股东的综合收益总额		1,738,096,480
归属于少数股东的综合收益总额		148,797,170
七、每股收益		
基本每股收益(人民币元)	六(47)	0.96
稀释每股收益(人民币元)	六(47)	0.96

后附备考合并财务报表附注为备考合并财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：梁志诚

新城控股集团股份有限公司

备考合并现金流量表

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		23,584,792,363
收到其他与经营活动有关的现金	六(48)(a)	4,802,360,012
经营活动现金流入小计		28,387,152,375
购买商品、接受劳务支付的现金		(15,779,466,683)
支付给职工以及为职工支付的现金		(776,603,817)
支付的各项税费		(2,614,871,748)
支付其他与经营活动有关的现金	六(48)(b)	(5,721,205,537)
经营活动现金流出小计		(24,892,147,785)
经营活动产生的现金流量净额	六(49)(a)	3,495,004,590
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		3,557,692
取得投资收益所收到的现金		6,552,722
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,051,781
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	六(49)(b)	43,844,072
投资活动现金流入小计		57,006,267
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(2,236,550,717)
投资支付的现金		(876,250,000)
投资活动现金流出小计		(3,112,800,717)
投资活动使用的现金流量净额		(3,055,794,450)
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		933,790,012
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		420,000,012
取得借款收到的现金		8,059,580,321
发行债券收到的现金		1,978,520,000
收到其他与筹资活动有关的现金	六(48)(c)	1,429,811,278
筹资活动现金流入小计		12,401,701,611
偿还债务支付的现金		(12,350,400,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,310,650,618)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(16,670,000)
支付其他与筹资活动有关的现金	六(48)(d)	(384,158,500)
筹资活动现金流出小计		(14,045,209,118)
筹资活动使用的现金流量净额		(1,643,507,507)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净减少额	六(49)(a)	(1,204,297,367)
加：年初现金及现金等价物余额		5,462,249,811
六、年末现金及现金等价物余额	六(49)(c)	4,257,952,444

后附备考合并财务报表附注为备考合并财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：梁志诚

新城控股集团股份有限公司

备考合并股东权益变动表

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

附注	归属于本公司股东权益				未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积			
2013 年 12 月 31 日年末余额	1,708,064,758	1,623,404,617	-	-	5,024,891,417	674,462,478	9,030,823,270
同一控制下企业合并(附注七(2))	-	440,012,870	-	-	(30,063,156)	1,117,336,228	1,527,285,942
2014 年 1 月 1 日年初余额(重编后)	1,708,064,758	2,063,417,487	-	-	4,994,828,261	1,791,798,706	10,558,109,212
2014 年度增减变动额							
综合收益	-	-	-	-	1,647,191,243	145,154,406	1,792,345,649
- 净利润	-	-	90,905,237	-	-	3,642,764	94,548,001
- 其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-	-	90,905,237	-	1,647,191,243	148,797,170	1,886,893,650
股东投入和减少资本							
- 股东投入资本	-	516,254,807	-	-	-	676,712,926	1,192,967,733
- 股东减少资本	-	(9,135,066)	-	-	-	(44,654,934)	(53,790,000)
- 股份支付计入所有者权益的金额	-	18,228,418	-	-	-	-	18,228,418
- 同一控制下企业合并被合并方资本金返还	-	(440,012,870)	-	-	-	-	(440,012,870)
- 购买少数股东股权	-	(4,654,934)	-	-	(2,793,019)	(420,665,810)	(428,113,763)
利润分配							
- 提取盈余公积	-	-	-	47,653,066	(47,653,066)	-	-
- 对股东的分配	-	-	-	-	(467,512,298)	(16,670,000)	(484,182,298)
2014 年 12 月 31 日年末余额	1,708,064,758	2,144,097,842	90,905,237	47,653,066	6,124,061,121	2,135,318,058	12,250,100,082

后附备考合并财务报表附注为备考合并财务报表的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：梁志诚

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

新城控股集团股份有限公司(以下简称“本公司”)的前身新城控股集团有限公司(以下简称“原公司”)是由自然人股东王振华、王杏娣、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司于 1996 年 6 月 14 日在中华人民共和国江苏省常州市设立的有限责任公司。

原公司设立时注册资本为人民币 200 万元，历经数次增资和股权变动后，于 2013 年 12 月 31 日注册资本增加至人民币 60,000 万元。

于 2014 年 10 月，经股东会决议，原公司注册资本由 60,000 万元减少至 58,621 万元，分别由自然人股东王振华及王晓松减少出资额 1,241 万元及 138 万元。之后，于 2014 年 12 月，原公司增加注册资本至 110,000 万元，分别由常州富域发展有限公司及常州德润咨询管理有限公司增加出资额 41,379 万元及 10,000 万元。

于 2014 年 12 月 31 日，原公司各股东出资额及股权比例如下：

	出资额(人民币元)	股权比例
常州富域发展有限公司	1,000,000,000	90.91%
常州德润咨询管理有限公司	100,000,000	9.09%
	<u>1,100,000,000</u>	<u>100.00%</u>

于 2015 年 3 月 27 日，经股东会决议，原公司股东作为发起人，原公司整体变更设立为股份有限公司，并更名为新城控股集团股份有限公司；本公司申请登记的变更后注册资本为人民币 116,600 万元，划分为每股人民币 1 元的普通股，共计 116,600 万股；变更前后各股东的持股比例不变，并以其拥有的原公司经审计后的按照企业会计准则及其相关规定核算的于 2014 年 12 月 31 日的净资产计 1,176,530,664 元作为出资，按 1: 0.9910 的比例折为本公司的股本 116,600 万股，折股溢价 10,530,664 元计入资本公积。于 2015 年 4 月 2 日，原公司获得新的营业执照，正式变更为股份有限公司。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营房地产开发、物业出租和提供物业管理服务。

本公司注册地为江苏省常州市武进区武宜北路 19 号湖塘镇吾悦广场，总部地址为上海市中山北路 3000 号长城大厦。于 2014 年 12 月 31 日，本公司之母公司为常州富域发展有限公司，最终控制人为王振华先生。

本备考财务报表年度纳入合并范围的主要子公司详见附注八，本备考财务报表年度新纳入合并范围的子公司详见附注七。

本备考财务报表由本公司董事会于 2015 年 5 月 8 日批准报出，仅供本公司就换股吸收合并江苏新城地产股份有限公司并在上海证券交易所挂牌上市向中国证券监督管理委员会报送申请文件使用。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 拟实施的换股吸收合并方案

(1) 换股吸收合并方案

本公司拟向江苏新城地产股份有限公司(“江苏新城”)除本公司以外的全体股东发行 A 股股票，并以换股方式吸收合并江苏新城(以下称“换股吸收合并”)。本次合并完成后，本公司将作为存续公司承继及承接江苏新城的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务，江苏新城终止上市并注销法人资格。同时，本公司的 A 股股票(包括为本次换股吸收合并而发行的 A 股股票)将申请在上海证券交易所上市流通。

本次换股吸收合并，江苏新城换股价格拟为 1.317 美元/股，采用 B 股停牌前一日即 2014 年 7 月 30 日央行公布的人民币对美元汇率中间价进行折算，折合人民币 8.12 元/股。

综合考虑当前资本市场情况、本公司合并江苏新城后的盈利情况以及房地产行业 A 股可比公司估值水平等因素，本公司本次 A 股股票发行价格拟为 9.82 元/股。

根据江苏新城的换股价格/本公司 A 股的发行价格确定的换股比例，本次换股吸收合并的换股比例为 0.827，即换股股东所持有的每股江苏新城 B 股股票可以换得 0.827 股本公司本次发行的 A 股股票。本公司因本次换股吸收合并而发行的股份数量为 542,064,758 股，将全部用于换股吸收合并江苏新城除本公司之外股东(“江苏新城少数股东”)持有的江苏新城的全部股权共计 655,459,200 股。

(2) 被吸收合并方介绍

江苏新城是由武进柴油机厂作为主要发起人，与武进市油泵油嘴厂、武进市湖塘邱墅铸造厂、武进市戴溪东尖有色金属铸造厂、武进市万盛机械厂、武进市夏溪农机具修造厂，以募集方式于 1997 年 10 月 10 日共同发起设立的股份有限公司。

江苏新城设立时总股本为 150,000,000 股，每股面值人民币 1 元。江苏新城于 1997 年度经有关政府部门批准发行境内上市外资股(“B 股”) 100,000,000 股，每股面值人民币 1 元。江苏新城授权承销商超额配售 B 股最多至 115,000,000 股，实际收到超额配售 B 股 1,450,000 股，B 股总数为 101,450,000 股。江苏新城 B 股自 1997 年 10 月 16 日起在上海证券交易所上市，发行后总股本增至 251,450,000 元。历经数次以资本公积或未分配利润转增股本，江苏新城总股本增加至 1,593,187,200 元。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 备考合并财务报表的编制基础

- (1) 按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》的规定，本公司为附注二(1)所述的换股吸收合并目的编制本备考合并财务报表。
- (2) 本备考合并财务报表系假设本次换股吸收合并已于 2014 年 1 月 1 日前完成，依据本次换股吸收合并完成后的股权架构，以本公司经审计的 2014 年度合并财务报表为基础，并按照下述假设进行调整后编制。
 - (i) 本公司截至 2013 年 12 月 31 日净资产为 534,091,696 元，包括实收资本 600,000,000 元和累计亏损 65,908,304 元。假设附注一所述的本公司折股整体变更为股份有限公司已于 2014 年 1 月 1 日前完成。本公司于 2014 年 1 月 1 日股本为 1,166,000,000 元，未分配利润为零，差额 631,908,304 元计入资本公积借方。
 - (ii) 2014 年度本公司股东减少资本 13,790,000 元及增加资本 513,790,000 元均计入资本公积。
 - (iii) 本公司因本次换股吸收合并而发行的股份数量为 542,064,758 股，确认股本 542,064,758 元。换股吸收合并完成后总股本增加至 1,708,064,758 元。
 - (iv) 本次换股吸收合并前，本公司持有江苏新城 58.86% 的股权，江苏新城作为本公司之子公司纳入本公司的合并财务报表范围。于本次换股吸收合并时，本公司以发行 A 股方式取得江苏新城少数股东持有的江苏新城的全部股权。因此，基于本次换股吸收合并已于 2014 年 1 月 1 日前完成的假设下，对于 2014 年度江苏新城净利润和其他综合收益的税后净额中归属于江苏新城少数股东的份额 479,984,501 元和 37,398,415 元，本备考合并财务报表不再确认为少数股东损益，相应地在本公司 2014 年度合并财务报表的基础上，减少“少数股东损益”，同时分别增加“归属于本公司股东的净利润”和“归属于本公司股东的其他综合收益税后净额”；对于 2014 年 12 月 31 日江苏新城股东权益中归属于江苏新城少数股东的份额 3,157,286,041 元，本备考合并财务报表不再确认为少数股东权益，相应地在本公司 2014 年度合并财务报表的基础上，减少“少数股东权益”，同时分别增加股本 542,064,758 元、资本公积 2,165,350,665 元、其他综合收益 37,398,415 元及未分配利润 412,472,203 元。
 - (v) 2014 年度江苏新城对江苏新城少数股东的利润分配 67,512,298 元，视同本公司所做的股利分配。
 - (vi) 本备考合并财务报表未考虑换股吸收合并过程中可能产生的税费及发生的其他成本。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 备考合并财务报表的编制基础(续)

(3) 由于本次换股吸收合并方案尚待本公司股东大会、江苏新城股东大会、中国证券监督管理委员会等相关监管部门的批准或核准，如最终经批准或核准的换股吸收合并方案，包括江苏新城换股价格，本公司 A 股股票发行价格，以及发行费用等都可能与本备考合并财务报表中所采用的假设存在差异，相关资产、负债及所有者权益都将在换股吸收合并完成后实际入账时作出相应调整。

(4) 固有限制

除上述附注三(2)中所述的调整外，本备考合并财务报表未考虑其他可能与本次换股吸收合并有关的事项的影响。本备考合并财务报表系根据假设备考合并财务报表附注二(1)所述的换股吸收合并已于 2014 年 1 月 1 日前完成而形成的架构按照附注三所述的编制基础编制，其编制基础具有某些能够影响信息可靠性的固有限制，未必真实反映如果本次换股吸收合并已于 2014 年 1 月 1 日前完成的情况下本公司于 2014 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2014 年度的合并经营成果及现金流量。

四 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法(附注四(11))、可供出售权益工具发生减值的判断标准(附注四(9))、固定资产折旧和无形资产摊销(附注四(14)(17))、投资性房地产的计量模式(附注四(13))、收入的确认时点(附注四(23))等。

本集团在运用重要的会计政策时所采用的关键判断详见附注四(29)。

(1) 遵循企业会计准则的声明

本备考合并财务报表按照附注三所述的编制基础编制，在所有重大方面公允反映了本公司 2014 年 12 月 31 日的备考合并财务状况以及 2014 年度的备考合并经营成果和现金流量。在进行附注三(3)中所述的备考调整的基础上，选用符合财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)的会计政策。

(2) 会计年度

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(3) 营业周期

除房地产业务以外，其他业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产业务的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(4) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计年度不一致的，按照本公司的会计政策和会计年度对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 合并财务报表的编制方法(续)

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

(7) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(8) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产。

应收款项 (附注四(10))

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。取得时期限超过 12 个月但自资产负债表日起 12 个月(含 12 个月)内到期的持有至到期投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在 12 个月之内(含 12 个月)的持有至到期投资，列示为其他流动资产。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本集团于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%(含 50%)或低于其初始投资成本持续时间超过一年(含一年)的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%(含 20%)但尚未达到 50%的，本集团会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。本集团以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，将其账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。已发生的减值损失以后期间不再转回。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iv) 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：**(1)** 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；**(2)** 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；或者**(3)** 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款及应付债券。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款及长期应收款等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 3,000,000 元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项：

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

按组合计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 存货

(a) 分类

存货主要为拟开发土地、开发成本和开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为开发产品的土地；开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

(b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。对购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，在“存货”项目中单列“拟开发土地”科目进行核算。项目开发时，将其全部转入“开发成本”。开发成本于办理竣工验收后，转入“开发产品”。

开发成本和开发产品包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。

开发产品结转主营业务成本时按个别项目的不同期别实际总成本于已售和未售物业间按建筑面积比例分摊核算。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(12) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注四(19))。

(13) 投资性房地产

投资性房地产包括以出租为目的的建筑物以及正在建造和开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入当期损益，转换当日的公允价值大于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、房屋装修、运输工具、电子设备以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(b) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后依预计使用寿命计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30 年	4%	3.2%
房屋装修	10 年	0%	10%
运输工具	5-10 年	4%	9.6%至 19.2%
电子设备	5-10 年	4%	9.6%至 19.2%
其他设备	5-10 年	4%	9.6%至 19.2%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注四(19))。

(d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注四(19))。

(16) 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的开发及购建活动才能达到预定可使用状态之存货、投资性房地产及固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为开发及购建符合资本化条件的存货及固定资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为开发及购建符合资本化条件的存货及固定资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

(17) 无形资产

无形资产包括与本集团固定资产有关的土地使用权及外购软件，以成本计量。

本集团的无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额计入当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注四(19))。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(19) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(20) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬和离职后福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(21) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(22) 预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(a) 销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

物业销售收入于相关开发产品已经完成竣工验收、签订销售合同、向购买方交付物业，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

确认收入前预售物业收取的款项列示于资产负债表预收账款项下。

(b) 提供劳务

本集团对外提供劳务，以劳务总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益能够流入本集团，劳务的完工程度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照他方使用或占有本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法依租赁期确认。

(24) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 政府补助(续)

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命期限平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(25) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 股份支付

本公司之控股公司授予本集团内员工股份的交易构成股份支付。企业集团内发生的股份支付，接受服务的企业没有结算义务的，该股权支付作为以权益结算的股份处理。以权益结算的股份支付为换取职工提供服务的，以授予日的权益工具的公允价值计量。完成等待期内的服务才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关的成本或费用和资本公积。

(27) 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁的租金支出依照租赁期限按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(28) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：**(1)** 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)** 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)** 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(29) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

(a) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设如果发生重大变动，则可能会导致以后会计年度的资产和负债账面价值的重大影响：

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(i) 物业开发成本

本集团确认物业开发成本时需要按照开发成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的存货和营业成本。

(ii) 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

(iii) 税项

本集团在多个地区需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提各个地区的各种税项时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的税金金额产生影响。

(iv) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债按照预期该递延所得税资产变现或递延所得税负债清偿时的适用税率进行计量。递延所得税资产的确认以本集团很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

本集团按颁布或实际上已完成立法的税收法律，以及预期递延所得税资产转回的未来期间本集团的盈利情况的最佳估计来确认递延所得税资产。但估计未来盈利或未来应纳税所得额需要进行大量的判断及估计，并同时结合税务筹划策略。不同的判断及估计会影响递延所得税资产确认的金额。本集团将于每个资产负债表日对作出的盈利情况的预计及其他估计进行重新评定。

(v) 投资性房地产的公允价值

本集团的投资性房地产于资产负债表日由独立专业合格评估师戴德梁行有限公司对其公允价值进行评估，有关评估方法及假设详见附注十五(1)。如果相关的评估方法或假设发生变化，将影响投资性房地产公允价值的估计，该差异将对公允价值变动损益产生影响。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的 20%—40%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

在三方按揭贷款担保协议下，本集团仅在担保时限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有影响。

(ii) 子公司、合营公司与联营公司的划分

本集团之部分项目系与第三方合作进行开发，并通过合作协议、项目公司的章程等约定本集团及合作方各自的权利和义务。对于该等项目公司，本集团是否有控制、共同控制或重大影响涉及重大会计判断。

本集团按照附注四(6)及(12)所述的会计政策，并根据各项目公司的合作条款与实际情况对项目公司的性质作出判断，把该等项目公司划分为子公司、合营公司及联营公司。本集团于往后年度会持续对子公司、合营公司与联营公司的划分进行评估，并按照附注四(6)及(12)所述的会计政策进行相关的会计处理。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种		计税依据	税率
企业所得税	(a)	应纳税所得额	25%
营业税	(b)	应纳税营业额	5%
城市维护建设税		应缴纳的营业税	1%-7%
教育费附加		应缴纳的营业税	5%
土地增值税	(c)	应纳税增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税		房屋原值的 70%-80%	1.2%
		出租收入	12%

(a) 企业所得税

本集团按《中华人民共和国企业所得税法》计算及缴纳企业所得税，所得税率为 25%。

根据《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》，收入加预收账款的预计毛利(5%-15%)减成本、费用、损失及其他按所得税法调整后的余额为应纳税所得额。预缴部分已确认为其他流动资产，并在相关预收账款结转销售收入的年度确认为所得税费用。

(b) 营业税

本集团的房地产收入适用营业税，根据《中华人民共和国营业税暂行条例》及其实施细则，税率为 5%。本集团于取得预收款项时预缴营业税，预缴时确认为其他流动资产，并于结转相关销售收入时确认为营业税金及附加。

(c) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，本集团适用土地增值税。土地增值税按土地增值额部分以 30%至 60%的超率累进税率计算。土地增值额以房产销售收入减去允许扣除之成本，包括土地成本、建筑成本、借款费用、税金及其他可扣除的费用等确定。

本集团于取得预收款项时，按照预收款项的 1%-3.5%预缴土地增值税，预缴部分账列其他流动资产。于确认相关销售收入时，本集团根据 30%至 60%的超率累进税率计算并确认土地增值税，账列营业税金及附加。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

2014 年 12 月 31 日

库存现金	10,995,895
银行存款	4,246,956,549
其他货币资金(注)	824,861,025
	<u>5,082,813,469</u>
其中：存放在境外的款项总额	<u>2,131,298</u>

注：其他货币资金明细如下：

为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金	450,593,775
住房公积金及按揭贷款保证金	88,182,415
工程保函保证金	166,084,835
为取得借款质押银行的保证金存款	120,000,000
	<u>824,861,025</u>

(2) 应收票据

2014 年 12 月 31 日

银行承兑汇票	<u>31,317,340</u>
--------	-------------------

(a) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团无已质押的应收票据。

(b) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团无已背书或已贴现但尚未到期的应收票据。

(3) 应收账款

2014 年 12 月 31 日

应收账款	11,375,913
减：坏账准备	-
	<u>11,375,913</u>

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(a) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团应收账款账龄均在一年以内，无需计提坏账准备。

(b) 应收账款坏账准备按类别分析如下：

	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提坏账准备	11,375,913	100%	-	-

(c) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团不存在单项金额重大的应收账款，无需单独计提坏账准备。

(d) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团无需按组合计提坏账准备。

(e) 于 2014 年度，本集团无收回或转回以前年度计提的坏账准备。

(f) 于 2014 年度，本集团未核销应收账款。

(g) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	2014 年 12 月 31 日		
	余额	坏账准备金额	占应收账款 余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	10,059,341	-	88%

(h) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团无因应收账款的转移而终止确认的应收账款。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款

2014 年 12 月 31 日

应收关联方款项(附注十(6))	1,660,971,304
土地投标保证金(i)	200,358,000
住房担保押金	148,658,419
代垫款项	79,646,283
股权转让保证金(ii)	50,000,000
其他保证金	43,691,029
应收少数股东款项	33,388,039
其他	91,646,288
	<u>2,308,359,362</u>

(i) 土地投标保证金为土地使用权竞标的投标保证金，将于期后收回或转至预付账款。

(ii) 股权转让保证金为本集团收购一家从事房地产开发的公司所支付的保证金。截至本财务报表报出日，该股权转让已完成，该保证金已转为支付的股权转让款。由于所收购的标的为拟开发土地不构成一项业务，本集团以资产购买的方式对该项收购进行账务处理。该公司于被收购后仍存续。

(a) 其他应收款账龄分析如下：

2014 年 12 月 31 日

一年以内	2,181,865,278
一到二年	66,930,519
二到三年	32,666,824
三到四年	25,320,855
四到五年	1,450,063
五年以上	125,823
	<u>2,308,359,362</u>

(b) 其他应收款坏账准备按类别分析如下：

	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提坏账准备	<u>2,308,359,362</u>	<u>100%</u>	-	-

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(c) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团单项金额重大的其他应收款无需单独计提坏账准备。

(d) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团无需按组合计提坏账准备。

(e) 于 2014 年度，本集团无收回或转回以前年度计提的坏账准备。

(f) 于 2014 年度，本集团未核销其他应收款。

(g) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

2014 年 12 月 31 日					
	性质	金额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
苏州新城万瑞房地产有限公司	关联方往来款	667,656,471	一年以内	29%	-
常州富域发展有限公司	关联方往来款	559,534,833	一年以内	24%	-
青岛卓越新城置业有限公司	关联方往来款	433,780,000	一年以内	19%	-
海口市土地储备整理中心	土地投标保证金	154,758,000	一年以内	7%	-
山东天鸿置业开发有限公司	股权转让保证金	50,000,000	一年以内	2%	-
		<u>1,865,729,304</u>		<u>81%</u>	<u>-</u>

(h) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无政府补助应收款项。

(5) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

2014 年 12 月 31 日		
	金额	占总额比例
一年以内	2,140,862,737	74%
一到二年	56,833,872	2%
二到三年	36,185,146	1%
三年以上	646,769,058	23%
	<u>2,880,650,813</u>	<u>100%</u>

于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 739,788,076 元，主要为尚未结清的预付土地出让金。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(5) 预付款项(续)

(b) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	
	金额	占预付款项比例
余额前五名的预付款项总额	2,379,054,492	83%

(6) 存货

(a) 存货分类如下：

	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备 (附注六(17))	账面价值
拟开发土地(i)	1,186,216,518	-	1,186,216,518
开发成本(ii)	21,888,837,898	(262,233,758)	21,626,604,140
开发产品(iii)	7,343,432,896	(325,825,263)	7,017,607,633
	30,418,487,312	(588,059,021)	29,830,428,291

(i) 拟开发土地

项目	预计开工时间	首批(预计) 竣工时间	预计总投资 (万元)	2014 年 12 月 31 日
上海松江永丰街道地块	2015 年 01 月	2016 年 06 月	120,768	772,189,586
南京湖北路地块	2015 年 03 月	2017 年 10 月	70,467	364,141,854
常州金坛地块	待定	待定	12,100	49,885,078
				1,186,216,518

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(ii) 开发成本

	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2014 年 12 月 31 日
南京珑湾花园	2013 年 11 月	2015 年 12 月	391,861	2,767,584,688
上海香溢璟庭*	2014 年 04 月	2015 年 06 月	233,725	1,458,385,561
南京香溢紫郡*	2011 年 10 月	2015 年 01 月	374,709	1,453,412,798
苏州红树湾*	2013 年 09 月	2015 年 06 月	229,466	1,329,224,047
张家港吾悦广场	2014 年 03 月	2015 年 12 月	349,101	1,100,797,169
丹阳华府	2014 年 02 月	2015 年 12 月	443,811	1,056,129,989
常州新城帝景*	2008 年 10 月	2015 年 06 月	353,760	1,018,591,093
吴江吾悦广场*	2013 年 08 月	2015 年 06 月	385,641	994,640,462
苏州新城公馆*	2013 年 07 月	2015 年 06 月	168,976	948,754,290
常州春天里*	2013 年 10 月	2015 年 06 月	181,116	830,148,204
南通香溢紫郡	2014 年 09 月	2016 年 06 月	282,365	799,783,229
南昌吾悦广场	2014 年 10 月	2016 年 12 月	347,360	650,438,288
昆山柏丽湾	2014 年 08 月	2016 年 06 月	103,136	610,834,749
杭州西溪逸境	2014 年 06 月	2016 年 06 月	83,270	581,512,706
新城国际花都*	2011 年 08 月	2017 年 05 月	524,235	575,473,938
镇江尚上城	2013 年 09 月	2015 年 06 月	107,970	569,653,967
杭州山语院	2014 年 01 月	2015 年 12 月	91,437	549,084,795
上海馥华里	2013 年 08 月	2015 年 06 月	104,608	535,348,133
上海香溢都荟	2014 年 12 月	2016 年 06 月	78,202	528,828,428
常州香溢俊园*	2013 年 08 月	2015 年 05 月	129,871	431,528,373
昆山香溢紫郡*	2012 年 03 月	2015 年 06 月	186,372	418,339,441
常州香溢紫郡*	2011 年 06 月	2015 年 08 月	239,240	412,442,706
无锡尚东雅园*	2010 年 12 月	待定	239,068	412,401,474
常州悠活城	2014 年 04 月	2015 年 12 月	289,845	393,261,340
杭州忆华年筑	2014 年 12 月	2016 年 06 月	48,465	335,886,896
上海金郡 A 四期	2014 年 10 月	2015 年 12 月	66,042	327,905,079
常州吾悦广场*	2010 年 08 月	2015 年 12 月	440,333	256,782,625
常州新城公馆*	2006 年 09 月	2017 年 09 月	347,575	175,304,633
常州新城金郡*	2010 年 04 月	2018 年 05 月	192,088	100,997,123
常州新城域*	2010 年 04 月	待定	196,869	71,516,393
常州新城长岛*	2006 年 12 月	待定	226,900	65,664,112
常州金色新城*	2001 年 12 月	待定	170,540	26,343,300
其他项目				101,837,869
				<u>21,888,837,898</u>

* 该等项目分期开发，其中已完工部分结转开发产品，未完工部分为开发成本。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(iii) 开发产品

项目	最新一期竣工时间	2013 年 12 月 31 日	本年增加及调整	本年减少	2014 年 12 月 31 日
新城国际花都	2014 年 12 月	467,398,217	654,638,367	463,788,227	658,248,357
常州香溢澜桥	2014 年 11 月	404,001,592	1,187,517,566	1,002,886,507	588,632,651
常州新城帝景	2014 年 12 月	261,326,846	736,851,694	449,949,592	548,228,948
无锡华东家艺中心	2012 年 11 月	558,012,746	2,803,100	32,178,867	528,636,979
常州吾悦广场	2014 年 12 月	324,850,252	165,186,817	85,212,286	404,824,783
常州新城首府	2013 年 12 月	492,788,526	(17,665,874)	151,220,631	323,902,021
上海香溢澜庭	2014 年 11 月	-	1,092,903,432	778,650,371	314,253,061
无锡香溢紫峻	2014 年 12 月	-	1,283,619,766	994,789,325	288,830,441
上海悠活城	2013 年 11 月	373,793,497	47,782,414	147,421,852	274,154,059
常州香悦半岛	2014 年 06 月	421,578,874	605,993,564	760,094,065	267,478,373
上海尚上城	2013 年 06 月	280,754,003	16,217,367	78,051,500	218,919,870
苏州香溢澜桥	2014 年 11 月	215,562,945	1,014,800,102	1,016,953,065	213,409,982
南京香溢紫郡	2014 年 12 月	321,593,772	1,455,673,578	1,566,281,770	210,985,580
常州香溢俊园	2014 年 12 月	-	798,078,176	627,325,461	170,752,715
吾悦国际广场	2012 年 12 月	332,756,001	(16,899,357)	149,435,306	166,421,338
上海新城金郡	2013 年 08 月	239,297,732	66,742,489	142,912,133	163,128,088
常州香溢紫郡	2014 年 09 月	377,900,802	484,180,839	717,724,857	144,356,784
上海馥华里	2014 年 12 月	-	431,294,029	288,417,986	142,876,043
上海碧翠园	2014 年 09 月	311,018,220	158,355,937	334,968,721	134,405,436
苏州红树湾	2014 年 12 月	-	345,705,935	217,089,506	128,616,429
上海新城金郡 A3 期	2013 年 12 月	183,062,556	(14,812,877)	46,082,251	122,167,428
上海忆华里	2014 年 12 月	14,963,212	379,445,205	292,410,214	101,998,203
常州新城南都	2014 年 12 月	93,784,486	92,301,849	87,206,333	98,880,002
常州新城域	2013 年 08 月	96,532,343	(1,261,990)	2,977,603	92,292,750
上海昱翠湾	2014 年 12 月	-	877,308,367	790,055,216	87,253,151
苏州翡翠湾	2011 年 06 月	82,965,990	62,148	1,036,316	81,991,822
苏州新城公馆	2014 年 11 月	-	478,358,515	399,416,332	78,942,183
苏州新城金郡	2013 年 12 月	236,371,434	5,810,001	175,047,955	67,133,480
昆山新城域	2011 年 12 月	65,459,716	(382,162)	3,317,465	61,760,089
常州新城金郡	2013 年 11 月	86,011,047	(19,843,181)	6,969,124	59,198,742
上海新城公馆	2012 年 11 月	237,141,766	(26,511,073)	151,700,434	58,930,259
常州清水湾	2012 年 05 月	64,025,642	(7,211,911)	490,030	56,323,701
常州公园壹号	2013 年 10 月	76,019,888	(9,625,512)	12,082,246	54,312,130
上海香溢璟庭	2014 年 12 月	-	504,695,347	454,671,820	50,023,527
吴江吾悦广场	2014 年 12 月	-	674,018,537	627,586,360	46,432,177
昆山香溢紫郡	2014 年 10 月	77,653,665	660,877,546	692,582,800	45,948,411
无锡尚东雅园	2013 年 12 月	346,581,873	(19,914,531)	283,727,461	42,939,881

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(a) 存货分类如下(续):

(iii) 开发产品(续)

(续上表)

项目	最新一期竣工时间	2013 年 12 月 31 日	本年增加及调整	本年减少	2014 年 12 月 31 日
常州御景湾	2013 年 12 月	131,824,920	58,825,503	160,830,721	29,819,702
常州春天里	2014 年 12 月	-	394,807,747	367,272,363	27,535,384
武汉春天里	2013 年 12 月	388,785,805	36,657,005	401,510,246	23,932,564
其他项目		358,265,917	(67,403,502)	126,307,043	164,555,372
		<u>7,922,084,285</u>	<u>14,509,980,972</u>	<u>15,088,632,361</u>	<u>7,343,432,896</u>

注：对于以前年度完工的开发产品，会计估计变更导致的项目成本调整金额包括于“本年增加及调整”栏。

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2014 年 12 月 31 日
		计提(附注六(17))	转入	转销	转出	
开发成本	-	262,233,758	-	-	-	262,233,758
开发产品	<u>268,220,770</u>	<u>118,907,767</u>	-	<u>(61,303,274)</u>	-	<u>325,825,263</u>
	<u>268,220,770</u>	<u>381,141,525</u>	-	<u>(61,303,274)</u>	-	<u>588,059,021</u>

(c) 存货跌价准备情况如下：

	确定可变现净值 的具体依据	本年转回存货 跌价准备的原因	本年转销存货 跌价准备的原因
开发成本	预计完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金	不适用	不适用
开发产品	预计销售价格减去相关销售费用及相关税金	不适用	实现销售并结转营业成本

(d) 于 2014 年 12 月 31 日，存货中用于长期借款、一年内到期的长期借款及短期借款抵押的拟开发土地、开发成本及开发产品分别为 0 元、7,774,585,000 元和 702,667,000 元(附注六(18)(27)(29))。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(e) 2014 年度计入存货成本的资本化借款费用为 1,010,855,413 元(附注六(39))。2014 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 8.01%。

(f) 于 2014 年 12 月 31 日,账面余额为 8,369,698,734 元的开发成本预计于 1 年后竣工,拟开发土地均预计于 1 年后竣工,其余存货余额预计可于 1 年内变现。

(7) 其他流动资产

2014 年 12 月 31 日

预缴营业税	656,842,622
预缴土地增值税	307,623,727
预缴企业所得税	221,189,097
预缴的其他税金	74,471,759
	<u>1,260,127,205</u>

(8) 可供出售金融资产

2014 年 12 月 31 日

以公允价值计量	
—可供出售权益工具(注)	259,628,913
减:列示于其他流动资产的可供出售金融资产	-
	<u>259,628,913</u>

可供出售金融资产相关信息分析如下:

以公允价值计量的可供出售金融资产:

2014 年 12 月 31 日

可供出售权益工具	
—公允价值	259,628,913
—成本	232,628,913
—累计计入其他综合收益	20,250,000
—累计计提减值	-
	<u>259,628,913</u>

于 2014 年 12 月 31 日,本集团无需就可供出售金融资产计提减值准备。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(8) 可供出售金融资产(续)

- 注：(i) 本集团以156,000,000元的成本持有苏州银行股份有限公司1%的股权。于2014年度，本集团收到苏州银行股份有限公司分配的现金股利6,000,000元(附注六(43))。于2014年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。
- (ii) 本集团以5,186,605元的成本持有上海景盈投资管理合伙企业有限合伙5.82%的权益。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其资本总额为85,860,000元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。于2014年度，本集团收到上海景盈投资管理合伙企业分配的现金股利552,722元(附注六(43))。于2014年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。
- (iii) 本公司之子公司上海新城万嘉房地产有限公司于2012年10月15日与上海易德臻投资管理中心(普通合伙人)及其他有限合伙人共同订立上海伍翎投资中心有限合伙协议。上海新城万嘉房地产有限公司认缴出资50,000,000元，所占有限合伙权益比例为5.26%。截至2014年12月41日止，已支付出资款50,000,000元。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其资本总额为950,000,000元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。于2014年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。
- (iv) 本公司之子公司常州鼎佳房地产开发有限公司于2012年11月2日与歌斐资产管理(普通合伙人)及其他有限合伙人订立昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙)入伙协议。常州鼎佳房地产开发有限公司认缴出资25,000,000元，所占有限合伙权益比例为2.40%。截至2014年12月31日止，已支付出资款25,000,000元。该合伙企业为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其资本总额为1,040,000,000元。本集团在该合伙企业的最大风险敞口为本集团所持份额在资产负债表日的投资成本。本集团不存在向该合伙企业提供财务支持的义务和意图。于2014年度，常州鼎佳房地产开发有限公司收到昆山歌斐鸿乾股权投资中心返还投资款3,557,692元。于2014年12月31日，该可供出售金融资产不存在变现的重大限制。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期应收款

2014 年 12 月 31 日

住宅物业保修金(i)

98,107,795

- (i) 本集团根据 2011 年 10 月 18 日上海市住房保障和房屋管理局制订的《上海市住宅物业保修金管理暂行办法》的规定，向上海市嘉定区住房保障和房屋管理局、上海市青浦区住房保障和房屋管理局及上海市浦东新区物业管理中心交纳住宅物业保修金，可在对应区域内首套房屋交付满 10 年后，向区、县房屋管理部门提出退还申请。上述保修金中 80% 的资金按照中国人民银行规定的一年期定期存款利率结计利息，20% 的资金按照活期存款利率结计利息。

(10) 长期股权投资

2014 年 12 月 31 日

合营企业(a)

861,055,043

联营企业(b)

46,316,857

907,371,900

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。于 2014 年 12 月 31 日，本集团无需就长期股权投资计提减值准备。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

货币单位：人民币千元	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动					2014 年 12 月 31 日	减值准备
		增加投资	减少投资	按权益法调整的净损益	其他综合收益调整	其他权益变动		
上海新城旭地房地产有限公司	10,000	50,000	-	(3,623)	-	-	56,377	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	-	106,250	-	(262)	-	-	105,988	-
南京新城万隆房地产有限公司	-	700,000	-	(6,310)	-	-	693,690	-
青岛卓越新城置业有限公司	-	5,000	-	-	-	-	5,000	-
	10,000	861,250	-	(10,195)	-	-	861,055	-

与合营企业投资相关的未确认承诺见附注十二。

(b) 联营企业

货币单位：人民币千元	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动					2014 年 12 月 31 日	减值准备
		增加投资	减少投资	按权益法调整的净损益	其他综合收益调整	其他权益变动		
上海蓝天创业房地产有限公司	10,000	-	-	-	-	-	10,000	-
上海万之城房地产开发有限公司	33,468	-	-	2,849	-	-	36,317	-
	43,468	-	-	2,849	-	-	46,317	-

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(11) 投资性房地产

	已完工的物业	开发中的物业	合计
2013 年 12 月 31 日	3,151,000,000	156,000,000	3,307,000,000
本年增加	134,651,211	1,055,554,870	1,190,206,081
由开发成本转入(注)	1,077,000,000	-	1,077,000,000
公允价值变动(附注六(42))	2,548,789	363,445,130	365,993,919
本年处置	<u>(4,200,000)</u>	<u>-</u>	<u>(4,200,000)</u>
2014 年 12 月 31 日	<u>4,361,000,000</u>	<u>1,575,000,000</u>	<u>5,936,000,000</u>

注：于 2014 年度，本集团将持有的上海忆华里三期项目，以经营租赁的方式出租。相应地，本集团于租赁期开始日，即 2014 年 12 月，将其由存货转换为投资性房地产。于转换日，该资产的账面价值为 977,935,999 元，公允价值为 1,077,000,000 元，公允价值超过账面价值的部分 99,064,001 元已计入其他综合收益(附注六(32))。

2014 年度，投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为 365,993,919 元。

投资性房地产于各资产负债表日由独立专业合格评估师戴德梁行有限公司按公开市值及现有用途基准进行重估。估值按将现有租约所得的租金收入净额资本化，并考虑物业租约期届满之后的预计收入进行计算。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团账面价值为人民币 3,258,044,316 元的投资性房地产已用作本集团借款的抵押(附注六(18)(27)(29))。

2014 年度计入投资性房地产的资本化借款费用为 55,911,290 元(附注六(39))。2014 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 7.77%。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团所持有的账面价值为 1,077,000,000 元的已完工投资性房地产的相关产权证书尚在办理过程中。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产

房屋及建筑物 房屋装修 运输工具 电子设备 其他设备 合计

原价	房屋及建筑物	房屋装修	运输工具	电子设备	其他设备	合计
2013 年 12 月 31 日	59,137,752	-	36,400,342	29,576,254	16,841,800	141,956,148
本年购置	-	94,169,262	6,577,163	11,217,884	78,063,611	190,027,920
由开发成本转入(注)	439,956,705	-	-	-	-	439,956,705
本年处置	-	-	(852,171)	(1,314,075)	(787,491)	(2,953,737)
2014 年 12 月 31 日	499,094,457	94,169,262	42,125,334	39,480,063	94,117,920	768,987,036

累计折旧

2013 年 12 月 31 日	(8,132,300)	-	(11,747,168)	(12,531,277)	(6,226,753)	(38,637,498)
本年计提	(4,239,028)	(1,569,488)	(3,376,244)	(6,205,648)	(5,442,993)	(20,833,401)
本年处置	-	-	550,306	1,037,788	499,421	2,087,515
2014 年 12 月 31 日	(12,371,328)	(1,569,488)	(14,573,106)	(17,699,137)	(11,170,325)	(57,383,384)

减值准备

2013 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---

账面价值

2014 年 12 月 31 日	486,723,129	92,599,774	27,552,228	21,780,926	82,947,595	711,603,652
2013 年 12 月 31 日	51,005,452	-	24,653,174	17,044,977	10,615,047	103,318,650

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产(续)

注：本集团常州新城帝景项目于 2014 年度部分转为酒店经营。相关房屋及建筑物成本 439,956,705 元由开发成本转入固定资产，同时新增酒店相关房屋装修 94,169,262 元及其他设备 74,381,473 元。

于 2014 年 12 月 31 日，账面价值约为 40,859,267 元(原价 46,013,413)的房屋及建筑物作为一年内到期的长期借款的抵押物(附注六(27))。

2014 年度固定资产计提的折旧金额为 20,833,401 元，其中计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为 6,296,131 元、1,483,640 元及 13,053,630 元。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 437,610,270 元(原值 439,956,705 元)的房屋及建筑物的相关产权证书尚在办理过程中。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(13) 无形资产

	土地使用权	软件	合计
原价			
2013 年 12 月 31 日	-	16,949,833	16,949,833
本年购置	-	9,390,177	9,390,177
由开发成本转入(注)	30,642,318	-	30,642,318
本年处置	-	(107,020)	(107,020)
2014 年 12 月 31 日	30,642,318	26,232,990	56,875,308
累计摊销			
2013 年 12 月 31 日	-	(7,113,921)	(7,113,921)
本年计提	(230,972)	(4,507,664)	(4,738,636)
本年处置	-	6,435	6,435
2014 年 12 月 31 日	(230,972)	(11,615,150)	(11,846,122)
减值准备			
2013 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日	-	-	-
账面价值			
2014 年 12 月 31 日	30,411,346	14,617,840	45,029,186
2013 年 12 月 31 日	-	9,835,912	9,835,912

注：本集团常州新城帝景项目于 2014 年度部分转为酒店经营。相关土地成本 30,642,318 元由开发成本转入无形资产。

2014 年度无形资产的摊销金额为 4,738,636 元。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团无未办产权证书的无形资产。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团无形资产无抵押情况。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(14) 长期待摊费用

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2014 年 12 月 31 日
经营租入售楼处装修费	893,702	-	(893,702)	-
经营租入办公楼装修费	4,419,067	15,857,128	(4,623,311)	15,652,884
临时设施	7,157,745	8,544,780	(4,020,404)	11,682,121
	<u>12,470,514</u>	<u>24,401,908</u>	<u>(9,537,417)</u>	<u>27,335,005</u>

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2014 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产
可抵扣亏损	705,741,153	176,435,288
预提土地增值税(附注六(28))	702,722,646	175,680,662
资产减值准备(附注六(17))	588,059,021	147,014,755
预提费用	119,826,380	29,956,595
抵销内部未实现利润	12,450,450	3,112,613
	<u>2,128,799,650</u>	<u>532,199,913</u>

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	160,661,808
预计于 1 年后转回的金额	<u>371,538,105</u>
	<u>532,199,913</u>

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2014 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
企业合并	9,684,751	2,421,188
内部未实现损益抵消	63,567,077	15,891,769
开发产品成本核算中会计与税法的差异	944,682,148	236,170,537
公允价值变动	1,661,865,129	415,466,282
投资性房地产折旧	142,229,757	35,557,439
	<u>2,822,028,862</u>	<u>705,507,215</u>

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	31,663,038
预计于 1 年后转回的金额	<u>673,844,177</u>
	<u>705,507,215</u>

(c) 本集团未确认递延所得税资产的抵扣亏损分析如下：

	2014 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	<u>300,613,863</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2014 年 12 月 31 日
2015	118,667,766
2016	86,802,517
2017	91,379,401
2018	2,388,407
2019	<u>1,375,772</u>
	<u>300,613,863</u>

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2014 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	(54,234,520)	477,965,393
递延所得税负债	54,234,520	(651,272,695)

(16) 其他非流动资产

	2014 年 12 月 31 日
购买办公楼预付款(i)	878,435,921
工业用地及房产(ii)	367,247,647
	<u>1,245,683,568</u>

(i) 本集团于 2014 年 12 月预付购买位于上海长风城将作为自用或出租的办公楼款项 878,435,921 元。

(ii) 子公司常州新城房产开发有限公司于 2007 年 9 月 20 日通过受让常州嘉枫市场调查有限公司股权，获得常新路 110 号、138 号(原常州客车厂)地块的土地使用权，面积 241,529.30 平方米，相关权证于 2007 年 3 月 16 日办理，即常国用(2007)第变 0203450 号 203353 号。同年，又通过无锡东华伟业拍卖有限公司取得了常新路 138 号部分的土地使用权，面积 60,661.70 平方米，拍卖金额 80,100,000 元，目前尚未取得相关权证。上述的两个地块，目前的地块性质为工业用地，暂不能直接用于开发建设。截至 2014 年 12 月 31 日，本集团认为该等资产无需计提减值准备。于 2014 年 12 月 31 日，0203450 号地块已用于一年内到期的长期借款的抵押(附注六(27))。

(17) 资产减值准备

	2013 年	本年增加	本年减少		2014 年
	12 月 31 日	(附注六(41))	转回	转销	12 月 31 日
存货跌价准备 (附注六(6))	268,220,770	381,141,525	-	(61,303,274)	588,059,021

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(18) 短期借款

	币种	2014 年 12 月 31 日
银行借款		
- 抵押借款(i)	人民币	8,000,000
- 抵押加保证借款(ii)	人民币或美元	473,439,332
- 质押借款(iii)	人民币	1,397,000,000
		<u>1,878,439,332</u>

(i) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押借款 8,000,000 元由本集团的存货中的开发产品进行抵押(附注六(6))。

(ii) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 473,439,332 元由本集团的投资性房地产及存货中的开发成本进行抵押，同时其中 100,000,000 元由江苏新城地产股份有限公司提供保证，61,029,471 美元(折合人民币 373,439,332 元)由新城发展控股有限公司提供保证(附注六(6)(11))。

(iii) 于 2014 年 12 月 31 日，银行质押借款 1,397,000,000 元由受同一最终控制方控制的关联方香港宏盛发展有限公司的保证金存款 1,442,250,000 元进行质押。

于 2014 年 12 月 31 日，短期借款的利率区间为 2.35%至 7.38%。

(19) 应付票据

	2014 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	1,715,983
银行承兑汇票	450,593,775
	<u>452,309,758</u>

于 2014 年 12 月 31 日，预计将于一年内到期的金额为 452,309,758 元。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付账款

2014 年 12 月 31 日

应付建筑工程款	9,288,126,091
---------	---------------

于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 386,952,343 元，主要为尚未支付的工程款。

(21) 预收款项

2014 年 12 月 31 日

物业销售预收款(i)	13,081,453,036
预收租金款	12,952,547
预收物业管理费	65,756,363
其他预收款	2,958,928
	13,163,120,874

于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 894,488,294 元，主要为尚未办理销售交付手续的销售开发项目的预收房款。

(i) 物业销售预收款

	2014 年 12 月 31 日	预计最新一期 竣工时间	截至 2014 年 12 月 31 日预售比例
南京珑湾花园	1,879,467,412	2015 年 12 月	40%
南京香溢紫郡	1,555,400,402	2015 年 01 月	85%
苏州红树湾	1,008,193,146	2015 年 06 月	75%
丹阳华府	950,042,298	2015 年 11 月	59%
上海香溢璟庭	747,304,408	2015 年 06 月	50%
苏州新城公馆	746,747,065	2015 年 06 月	59%
张家港吾悦广场	674,693,556	2015 年 06 月	54%
吴江吾悦广场	641,216,609	2015 年 06 月	57%
上海馥华里	519,930,743	2015 年 06 月	70%
常州新城帝景	396,159,392	2015 年 06 月	37%
常州吾悦广场	386,531,173	2015 年 12 月	88%
常州香溢紫郡	356,019,242	2015 年 08 月	78%

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(21) 预收款项(续)

(i) 物业销售预收款(续)

(续上表)

	2014 年 12 月 31 日	预计最新一期 竣工时间	截至 2014 年 12 月 31 日预售比例
杭州山语院	334,085,933	2015 年 12 月	40%
昆山香溢紫郡	313,885,606	2015 年 06 月	94%
常州春天里	312,150,074	2015 年 06 月	67%
丹徒尚上城	273,151,367	2015 年 06 月	53%
吾悦国际广场	255,810,849	已竣工但未办理销售交付	100%
常州悠活城	194,836,937	2015 年 12 月	13%
常州香溢俊园	161,997,073	2015 年 05 月	64%
昆山柏丽湾	156,010,987	2016 年 06 月	25%
杭州西溪逸境	145,137,094	2016 年 06 月	31%
南通香溢紫郡	138,989,727	2016 年 06 月	9%
常州金色新城	137,903,363	待定	99%
常州香溢澜桥	94,244,633	已竣工但未办理销售交付	78%
上海香溢澜庭	85,614,671	已竣工但未办理销售交付	74%
上海碧翠园	83,519,988	已竣工但未办理销售交付	88%
上海昱翠湾	69,914,165	已竣工但未办理销售交付	98%
无锡香溢紫峻	64,118,595	已竣工但未办理销售交付	89%
上海香溢都荟	49,739,385	2016 年 06 月	12%
苏州香溢澜桥	43,147,236	已竣工但未办理销售交付	88%
上海新城金郡	42,976,104	2015 年 12 月	70%
新城国际花都	32,473,568	已竣工但未办理销售交付	78%
上海尚上城	26,257,106	已竣工但未办理销售交付	84%
上海悠活城	25,627,925	已竣工但未办理销售交付	79%
常州新城南都	22,179,402	已竣工但未办理销售交付	98%
常州新城首府	21,940,312	已竣工但未办理销售交付	83%
上海忆华里	18,916,894	已竣工但未办理销售交付	99%
无锡尚东雅园	15,559,797	已竣工但未办理销售交付	95%
常州香悦半岛	13,553,046	已竣工但未办理销售交付	88%
常州御景湾	13,546,180	已竣工但未办理销售交付	92%
其他	72,459,573		
	<u>13,081,453,036</u>		

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(22) 应付职工薪酬

2014 年 12 月 31 日

应付短期薪酬	119,357,327
应付设定提存计划	452,056
	<u>119,809,383</u>

(a) 短期薪酬

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	126,650,787	618,125,142	(626,604,716)	118,171,213
职工福利费	27,310	40,429,213	(39,798,468)	658,055
社会保险费	39,882	24,765,914	(24,630,555)	175,241
其中：医疗保险费	29,765	21,033,913	(20,907,048)	156,630
工伤保险费	4,642	1,707,550	(1,703,686)	8,506
生育保险费	5,475	2,024,451	(2,019,821)	10,105
住房公积金	31,536	20,544,276	(20,459,084)	116,728
工会经费与职工教育经费	275,547	7,495,071	(7,534,528)	236,090
	<u>127,025,062</u>	<u>711,359,616</u>	<u>(719,027,351)</u>	<u>119,357,327</u>

(b) 设定提存计划

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
基本养老保险	66,589	54,610,611	(54,257,968)	419,232
失业保险费	6,779	3,344,543	(3,318,498)	32,824
	<u>73,368</u>	<u>57,955,154</u>	<u>(57,576,466)</u>	<u>452,056</u>

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(23) 应交税费

2014 年 12 月 31 日

应交企业所得税	674,405,703
应交营业税	224,309,574
应交土地增值税	68,797,857
应交教育费附加	11,301,677
应交城市维护建设税	13,039,127
应交印花税	4,407,372
应交土地使用税	2,757,153
应交房产税	6,761,406
其他	11,439,246
	<u>1,017,219,115</u>

(24) 应付利息

2014 年 12 月 31 日

分期付息到期还本的长期借款利息	24,728,128
分期付息到期还本的应付债券利息	79,002,740
短期借款应付利息	1,354,198
	<u>105,085,066</u>

(25) 应付股利

2014 年 12 月 31 日

应付王晓松	<u>805,000</u>
-------	----------------

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(26) 其他应付款

2014 年 12 月 31 日

应付关联方款项(附注八(6))	3,421,091,661
应付少数股东款(i)	336,980,000
预提费用	270,520,195
物业代收款项(ii)	169,994,438
工程招标保证金	131,898,206
代收契税(iii)	46,709,823
临时往来款	18,000,000
应付股权款(iv)	17,312,000
其他	103,162,372
	<u>4,515,668,695</u>

(i) 应付少数股东款为本集团之子公司苏州新城创盛置业有限公司应付其少数股东上海歌斐景曦投资中心(有限合伙)的款项。该款项不计息且无固定偿还期限。

(ii) 物业代收款项主要为江苏新城物业服务服务有限公司代收代付的维修基金等各类物业款项。

(iii) 代收契税为尚未缴纳的代收代缴房产买卖契税。

(iv) 应付股权款为尚未支付的收购子公司常州鼎佳房地产开发有限公司的应付股权款。

于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 199,754,970 元，主要为代收款项。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(27) 一年内到期的非流动负债

		2014 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款		<u>1,191,800,000</u>
	币种	2014 年 12 月 31 日
银行借款		
- 委托借款(i)	人民币	799,800,000
- 抵押借款(ii)	人民币	362,000,000
- 抵押加保证借款(iii)	人民币	<u>30,000,000</u>
		<u>1,191,800,000</u>

(i) 于 2013 年，本集团通过华夏银行股份有限公司常州分行取得两笔委托借款，金额各为 200,000,000 元，本金分别应于 2015 年 3 月 23 日和 2015 年 10 月 9 日偿还，于 2014 年 12 月 31 日列示于一年内到期的非流动负债。该等委托借款由本集团的固定资产及存货中的开发产品作抵押(附注六(6)(12))，同时由江苏新城地产股份有限公司提供保证。

于 2013 年，本集团通过徽商银行合肥城隍庙支行取得委托借款 300,000,000 元，本金应于 2015 年 6 月 14 日偿还，于 2014 年 12 月 31 日列示于一年内到期的非流动负债。该委托借款由江苏新城地产股份有限公司提供保证。

于 2013 年，本集团通过厦门国际银行股份有限公司上海分行取得委托借款 100,000,000 元，由本公司持有的江苏新城地产股份有限公司 50,000,000 股非流通境内法人股进行质押。该委托借款已于 2014 年归还本金 200,000 元，剩余本金 99,800,000 元应于 2015 年 12 月 18 日偿还，于 2014 年 12 月 31 日列示于一年内到期的非流动负债。

(ii) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押借款 362,000,000 元由本集团的其他非流动资产、投资性房地产及存货中的开发成本和开发产品作抵押(附注六(6)(11)(16))。

(iii) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 30,000,000 元由本集团的存货中的开发成本作抵押(附注六(6))，同时由江苏新城地产股份有限公司提供保证。

于 2014 年 12 月 31 日，一年内到期的长期借款的利率区间为 6.15%至 8.20%。一年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期的金额。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(28) 其他流动负债

2014 年 12 月 31 日

土地增值税拨备(a)	<u>702,722,646</u>
------------	--------------------

- (a) 土地增值税拨备是本集团根据《中华人民共和国土地增值税法》的规定，基于本集团销售房地产所获得的增值额，按 30%至 60%累进税率计算的。增值额的计算通常是销售房地产所取得的收入减去可以扣除的成本及费用，其中包括土地使用权、借款费用以及相关的房地产开发成本。由于土地增值税的实际征收情况存在不确定性，实际缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

(29) 长期借款

	币种	2014 年 12 月 31 日
银行借款		
- 抵押借款(i)	人民币	2,114,000,000
- 保证借款(ii)	人民币	100,000,000
- 抵押加保证借款(iii)	人民币	<u>1,581,900,000</u>
		<u>3,795,900,000</u>

- (i) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押借款 2,114,000,000 元由本集团的投资性房地产及存货中的开发成本和开发产品作抵押(附注六(6)(11))，利息每月或每季度支付一次。

- (ii) 于 2014 年 12 月 31 日，保证借款 100,000,000 元由子公司新城万博置业有限公司、受同一控制方控制的关联方香港宏盛发展有限公司及本公司提供共同保证，利息每月支付一次。

- (iii) 于 2014 年 12 月 31 日，银行抵押加保证借款 1,581,900,000 元由本集团存货中的开发成本作抵押(附注六(6))，同时由江苏新城地产股份有限公司提供保证，利息每月或每季度支付一次。

于 2014 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 6.00%至 7.86%。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(30) 应付债券

	2013 年 12 月 31 日	本年发行	溢折价摊销	2014 年 12 月 31 日
2013 年公司债券(a)	-	1,978,520,000	2,899,068	1,981,419,068

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2013 年公司债券(a)	100.00	2014 年 7 月 23 日	5 年	2,000,000,000

- (a) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]589号文核准，江苏新城地产股份有限公司于2014年7月23日发行公司债券，债券名称为江苏新城地产股份有限公司2013年公司债券，简称“13苏新城”，发行总额20亿元，债券期限为5年，附第3年末发行人赎回选择权、发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。此债券采用单利按年计息，每年付息一次。票面年利率为8.9%，在债券存续期内前3年固定不变；在债券存续期的第3年末，如本公司行使上调票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加上调基点，在债券存续期后2年固定不变。

(31) 资本公积

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
股本溢价(i)	1,973,455,231	520,909,741	(458,457,804)	2,035,907,168
股份支付(ii)	89,962,256	18,228,418	-	108,190,674
	2,063,417,487	539,138,159	(458,457,804)	2,144,097,842

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(31) 资本公积(续)

- (i) 于 2014 年度，本公司之子公司香港吾悦发展有限公司向 6 家关联方公司增资，获得该等公司及其子公司的控制权，该交易属于同一控制下企业合并(附注七(2))。于 2013 年 12 月 31 日，因合并而增加的净资产 409,949,714 元加上被合并方在企业合并前产生的累计亏损 30,063,156 元，调增资本公积 440,012,870 元。本集团于 2014 年度完成该交易，同时将该金额转出。

于 2014 年度，本公司股东先后减少资本 13,790,000 元及增加资本 513,790,000 元，如附注三(2)中所述，该等减资及增资计入资本公积。

于 2014 年 10 月，本公司之母公司常州富域发展有限公司对本公司之子公司常州新城万盛房地产有限公司及无锡新城万博置业有限公司分别减资 20,000,000 元。减资后，本集团对该两家公司的持股比例由 83.33%和 96%均增加至 100%(附注十(5)(k))。减资前，常州富域发展有限公司持有的该两家公司的权益账面价值为 44,654,934 元，减资金额与减少的少数股东权益账面价值之间的差额 4,654,934 元调增资本公积。

于 2014 年 11 月，本公司之子公司香港卓盛发展有限公司以 428,113,763 元对价向香港宏盛发展有限公司购买其拥有的常州汇盛房地产发展有限公司、常州悦盛房地产发展有限公司和常州卓盛房地产发展有限公司各 50%股权(附注十(5)(i))。交易后，本公司对该三家公司的持股比例均由 50%增加至 99.5%，支付的对价与减少的少数股东权益账面价值 420,665,810 元之前的差额调减资本公积 4,654,934 元及未分配利润 2,793,019 元。

于 2014 年 12 月，本集团与第三方投资者签署关于本公司之子公司苏州博盛房地产发展有限公司(以下简称“苏州博盛”)的投资协议，第三方投资者向苏州博盛注资 40,560,000 美元，折合人民币 250,000,000 元。增资后，苏州博盛的少数股东权益比例由 25%增加至 42.25%，由此增加的少数股东权益账面价值 247,535,193 元与实际收到的增资款之间的差额 2,464,807 元调增资本公积。

- (ii) 本公司之控股公司，新城发展控股有限公司于 2011 年通过一项股份支付计划。该计划授予其集团内的员工一定的股份份额，其中包括授予本集团内员工的新城发展控股有限公司的股份共计 93,200,000 份。该股份支付计划分四期，等待期分别为截至 2012 年 12 月 31 日，2013 年 12 月 31 日，2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日止期间。于 2014 年度，本集团确认该股份支付相关费用人民币 18,228,418 元，并确认相应的资本公积。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(32) 其他综合收益

	资产负债表其他综合收益		2014 年度利润表中其他综合收益				
	2013 年 12 月 31 日	税后归属于 本公司股东	2014 年 12 月 31 日	本年所得税前 发生额	减：前期计入 其他综合收益 本年转入损益	减：所得税费用 本公司股东	税后归属于 少数股东
以后将重分类进损益的其他综合收益							
- 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	19,415,700	19,415,700	27,000,000	-	(6,750,000)	19,415,700
- 存货转换为投资性房地产时产生的收益	-	71,489,537	71,489,537	99,064,001	-	(24,766,000)	71,489,537
	-	90,905,237	90,905,237	126,064,001	-	(31,516,000)	90,905,237
							834,300
							2,808,464
							3,642,764

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(33) 盈余公积

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
法定盈余公积	-	47,653,066	-	47,653,066

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2014 年度按净利润弥补亏损后金额的 10%提取了 47,653,066 元的法定盈余公积金。

(34) 未分配利润

	2014 年度
年初未分配利润	4,994,828,261
加：归属于本公司股东的净利润	1,647,191,243
减：提取法定盈余公积(附注六(33))	(47,653,066)
减：普通股股利	
- 现金股利	(467,512,298)
减：购买少数股东股权(附注六(31))	(2,793,019)
年末未分配利润	6,124,061,121

于 2014 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于本公司的子公司盈余公积余额 1,692,539,933 元，其中子公司 2014 年度计提的归属于本公司的盈余公积为 460,551,696 元。

根据 2014 年 4 月 10 日江苏新城的股东大会决议，江苏新城向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 1.03 元。按已发行股份 1,593,187,200 股计算，派发现金股利共计 164,098,281.60 元，其中向江苏新城少数股东派发的现金股利为 67,512,298 元。

根据 2014 年 12 月 10 日股东会决议，本公司向全体股东分配利润 400,000,000 元。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(35) 营业收入和营业成本

2014 年度

主营业务收入	20,301,072,153
其他业务收入	373,125,890
	<u>20,674,198,043</u>
主营业务成本	15,045,464,757
其他业务成本	227,558,319
	<u>15,273,023,076</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按性质分析如下：

2014 年度

	主营业务收入	主营业务成本
物业销售(i)	20,173,241,751	15,027,329,087
物业出租	127,830,402	18,135,670
	<u>20,301,072,153</u>	<u>15,045,464,757</u>

(i) 物业销售

2014 年度

	主营业务收入	主营业务成本
南京香溢紫郡	1,987,563,406	1,566,281,770
苏州香溢澜桥	1,372,947,513	1,016,953,065
上海昱翠湾	1,179,797,522	790,055,216
吴江吾悦广场	1,169,992,869	627,586,360
常州香溢澜桥	1,165,965,290	1,002,886,507
无锡香溢紫峻	1,147,117,965	994,789,325
上海香溢澜庭	1,012,117,260	778,650,371
常州香悦半岛	868,106,857	760,094,065
常州香溢紫郡	823,932,066	717,724,857
上海碧翠园	810,699,403	334,968,721
上海忆华里	810,247,207	292,410,213
常州新城帝景	754,393,215	449,949,592

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(35) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 物业销售(续)

(续上表)

	2014 年度	
	主营业务收入	主营业务成本
昆山香溢紫郡	696,258,588	692,582,800
常州香溢俊园	683,452,730	627,325,461
武汉春天里	534,857,665	401,510,246
苏州新城公馆	531,778,085	399,416,332
新城国际花都	530,739,761	463,788,227
上海香溢璟庭	517,544,905	454,671,820
常州春天里	437,092,780	367,272,363
上海馥华里	409,355,694	288,417,986
苏州红树湾	313,052,143	217,089,506
无锡尚东雅园	291,474,672	283,727,461
常州吾悦广场	250,094,201	85,212,286
常州新城南都	205,587,939	87,206,333
上海悠活城	202,570,923	147,421,852
吾悦国际广场	191,636,171	149,435,306
常州新城首府	191,618,043	151,220,631
常州御景湾	179,503,098	160,830,721
上海新城公馆	163,956,090	151,700,434
上海新城金郡	151,588,468	142,912,133
上海新城金郡 A3 期	115,470,210	46,082,251
苏州新城金郡	91,839,940	175,047,955
上海尚上城	73,848,055	78,051,500
吾悦生活广场	53,820,506	15,888,421
南京新城金郡	34,219,052	31,136,781
常州新城金郡	33,342,190	6,969,124
常州公园壹号	23,704,086	12,082,246
常州新城公馆	23,380,174	27,089,903
无锡华东家艺中心	22,336,976	32,178,867
无锡盛世新城	20,476,573	18,499,570
结转存货跌价准备	-	(61,303,274)
其他	95,761,460	41,513,783
	<u>20,173,241,751</u>	<u>15,027,329,087</u>

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(35) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2014 年度	
	其他业务收入	其他业务成本
物业管理费	282,889,195	184,793,095
其他	90,236,695	42,765,224
	<u>373,125,890</u>	<u>227,558,319</u>

(36) 营业税金及附加

	计缴标准	2014 年度
营业税	附注五	1,050,582,698
土地增值税	附注五	550,623,442
城市维护建设税	附注五	55,017,077
教育费附加	附注五	51,115,734
其他		10,433,570
		<u>1,717,772,521</u>

(37) 销售费用

	2014 年度
广告宣传费	273,326,037
策划代理费	110,968,942
职工薪酬	145,380,976
其他费用	83,422,532
	<u>613,098,487</u>

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(38) 管理费用

2014 年度

职工薪酬	435,342,625
业务招待费	58,406,382
办公费用	55,057,063
税费	38,600,938
其他费用	66,078,498
	<u>653,485,506</u>

(39) 财务费用 - 净额

2014 年度

利息支出	1,166,501,872
减：已资本化的利息支出(附注六(6)(11))	(1,066,766,703)
减：利息收入	(81,386,677)
汇兑损失	6,645,213
手续费	27,143,351
	<u>52,137,056</u>

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(40) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2014 年度
土地使用权成本	5,653,082,939
建设成本	8,688,847,225
资本化利息	746,702,197
结转存货跌价准备	(61,303,274)
职工薪酬费用	787,543,188
广告宣传费	273,326,037
策划代理费	110,968,942
业务招待费	66,909,388
办公费用	89,533,392
折旧和摊销费用	35,109,454
税费	53,853,913
其他费用	95,033,668
	<u>16,539,607,069</u>

(41) 资产减值损失

	2014 年度
存货跌价损失(附注六(17))	<u>381,141,525</u>

(42) 公允价值变动收益

	2014 年度
以公允价值计量的投资性房地产(附注六(11))	<u>365,993,919</u>

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(43) 投资收益

	2014 年度
持有可供出售金融资产取得的现金股利(附注六(8))	6,552,722
按权益法核算的长期股权投资损失(附注六(10))	(7,346,157)
处置子公司的投资收益	26,195,020
	<u>25,401,585</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(44) 营业外收入

	2014 年度	计入 2014 年度 非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	46,630	46,630
其中：固定资产处置利得	46,630	46,630
政府补助(i)	30,350,208	30,350,208
违约金收入	10,967,064	10,967,064
其他	1,187,382	1,187,382
	<u>42,551,284</u>	<u>42,551,284</u>

(i) 政府补助明细

	2014 年度	与资产相关 /与收益相关
企业扶持基金	1,327,730	与收益相关
职业培训补贴	1,876,629	与收益相关
先进奖励	24,121,669	与收益相关
税收奖励	3,024,180	与收益相关
	<u>30,350,208</u>	

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(45) 营业外支出

	2014 年度	计入 2014 年度 非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	252,849	252,849
其中：固定资产处置损失	252,849	252,849
对外捐赠	2,405,110	2,405,110
赔偿、罚款、违约金及其他	5,432,101	5,432,101
	<u>8,090,060</u>	<u>8,090,060</u>

(46) 所得税费用

	2014 年度
当期所得税	400,961,635
递延所得税	<u>216,089,316</u>
	<u>617,050,951</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2014 年度
利润总额	<u>2,409,396,600</u>
按 25% 税率计算的所得税	602,349,150
不得扣除的成本、费用和损失	17,633,130
非应纳税收入	(1,638,181)
使用前期未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损	(2,012,592)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣 亏损(附注六(15)(d))	343,943
以前年度所得税汇算清缴差异	<u>375,501</u>
所得税费用	<u>617,050,951</u>

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(47) 每股收益

(a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算。如附注三所述，为编制本备考财务报表，本公司假设折股 1,166,000,000 股以及为换股吸收合并而发行 542,064,758 股已于 2014 年 1 月 1 日前完成。

	2014 年度
归属于本公司普通股股东的合并净利润	1,647,191,243
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>1,708,064,758</u>
基本每股收益	<u>0.96</u>
其中：	
- 持续经营基本每股收益：	0.96
- 终止经营基本每股收益：	<u>-</u>

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2014 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

(48) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2014 年度
收到关联方资金往来	4,302,399,000
收回指定信托安排	125,000,000
利息收入	81,386,677
收回土地投标保证金	76,062,000
收到工程押金	63,600,560
营业外收入	42,504,654
代收契税及物业代收款	24,443,293
其他	<u>86,963,828</u>
	<u>4,802,360,012</u>

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(48) 现金流量表项目注释(续)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

2014 年度

支付关联方资金往来	2,462,604,116
为关联方代垫款项	2,322,439,157
销售费用及管理费用	612,149,998
支付受限制的存款	101,098,494
支付住房担保押金	55,375,175
支付股权转让保证金	50,000,000
财务手续费	27,143,351
违约金及罚款	5,432,101
捐赠支出	2,405,110
其他	82,558,035
	<u>5,721,205,537</u>

(c) 收到的其他与筹资活动有关的现金

2014 年度

收到关联方计息资金往来	1,340,646,428
收到同一控制下企业合并被合并方资本金	89,164,850
	<u>1,429,811,278</u>

(d) 支付的其他与筹资活动有关的现金

2014 年度

支付少数股东往来款	218,600,000
支付借款保证金	111,768,500
少数股东减少资本	40,000,000
本公司股东减少资本	13,790,000
	<u>384,158,500</u>

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(49) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将合并净利润调节为经营活动现金流量

2014 年度

合并净利润	1,792,345,649
加：资产减值准备(附注六(41))	381,141,525
存货跌价准备转销(附注六(5))	(61,303,274)
固定资产折旧(附注六(12))	20,833,401
无形资产摊销(附注六(13))	4,738,636
长期待摊费用摊销(附注六(14))	9,537,417
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 的净损失(附注六(44)(45))	206,219
财务费用	99,735,169
公允价值变动收益(附注六(42))	(365,993,919)
投资收益 (附注六(43))	(25,401,585)
递延所得税资产减少(附注六(15))	14,978,177
递延所得税负债增加(附注六(15))	201,111,139
存货的增加	(1,915,148,516)
经营性应收项目的增加	(844,727,873)
经营性应付项目的增加	4,164,724,007
股份支付(附注六(31))	18,228,418
经营活动产生的现金流量净额	<u>3,495,004,590</u>

不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

2014 年度

子公司发行股份购买股权(附注十(5)(i))

259,177,720

现金及现金等价物净变动情况

2014 年度

现金及现金等价物的年末余额	4,257,952,444
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(5,462,249,811)</u>
现金及现金等价物净减少额	<u>(1,204,297,367)</u>

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(49) 现金流量表补充资料(续)

(b) 处置子公司

于 2014 年 12 月 22 日，本集团将拥有的上海新城万圣置业有限公司的 100% 股权以 10,000,000 元对价全部转让予常州富域发展有限公司。

	2014 年度
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	10,000,000
其中：上海新城万圣置业有限公司	10,000,000
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	(1,311,928)
其中：上海新城万圣置业有限公司	(1,311,928)
加：前期处置子公司于本年收到的现金及现金等价物	35,156,000
其中：常州新城广场置业有限公司	35,156,000
处置子公司收到的现金净额	43,844,072
本年度处置子公司的价格	
上海新城万圣置业有限公司	10,000,000
处置子公司的净负债	
	2014 年度
流动资产	1,324,901
非流动资产	8,661,509
流动负债	(26,181,430)
	(16,195,020)

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并财务报表项目附注(续)

(49) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金及现金等价物

2014 年 12 月 31 日

现金	4,257,952,444
其中：库存现金	10,995,895
可随时用于支付的银行存款	4,246,956,549
可随时用于支付的其他货币资金	-
现金等价物	-
年末现金及现金等价物余额	<u>4,257,952,444</u>

(50) 外币货币性项目

2014 年 12 月 31 日

	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	56,680,185	6.1190	346,826,052
港元	313,477	0.7889	247,293
短期借款—			
美元	61,029,471	6.1190	373,439,332
应付款项—			
美元	298,155,867	6.1190	1,824,415,753
港元	407,067	0.7889	321,123

七 合并范围的变更

(1) 非同一控制下的企业合并

于 2014 年 8 月 8 日，本集团以人民币 1,589,459 元收购常州达顺电梯有限公司(以下简称“达顺电梯”)100%股权。于购买日，达顺电梯的账面净资产为 1,589,459 元，公允价值与账面价值相同。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并

(a) 本年度发生的同一控制下的企业合并

于 2014 年 12 月 18 日，本公司之子公司香港吾悦发展有限公司分别向 6 家受同一最终控制方控制的关联方增资，获得该等公司及其子公司的控制权。

被合并方	取得比例	下属子公司	被合并方对下属子公司的持股比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
优力有限公司("优力公司")	99%	香港卓盛发展有限公司 南昌新城悦盛房地产发展有限公司	100%	合并前后均受同一最终控制方控制且非暂时性	2014 年 12 月 18 日	支付价款，工商变更完成
茂源控股有限公司("茂源控股")	99%	香港益盛发展有限公司 长春新城悦盛房地产发展有限公司 镇江凯盛房地产发展有限公司	100%	合并前后均受同一最终控制方控制且非暂时性	2014 年 12 月 18 日	支付价款，工商变更完成
昇创有限公司("昇创公司")	99%	香港鼎盛发展有限公司 张家港鼎盛房地产有限公司	100%	合并前后均受同一最终控制方控制且非暂时性	2014 年 12 月 18 日	支付价款，工商变更完成
豪泰环球有限公司("豪泰环球")	99%	香港恒宇发展有限公司 丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	100%	合并前后均受同一最终控制方控制且非暂时性	2014 年 12 月 18 日	支付价款，工商变更完成
香港创隆发展有限公司("香港创隆")	99%	苏州凯拓房地产发展有限公司 (附注八(1)(b))	11.08%	合并前后均受同一最终控制方控制且非暂时性	2014 年 12 月 18 日	支付价款，工商变更完成
香港恒轩发展有限公司("香港恒轩")	75%	苏州博盛房地产发展有限公司	64.90%	合并前后均受同一最终控制方控制且非暂时性	2014 年 12 月 18 日	支付价款，工商变更完成

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并(续)

(a) 2014 年度发生的同一控制下的企业合并(续)

被合并方	2014 年 1 月 1 日 至合并日被合并方 的收入	2014 年 1 月 1 日 至合并日被合并方 的净亏损	2013 年被合并方 的收入	2013 年被合并方的 净亏损	2014 年 1 月 1 日 至合并日被合并方 经营活动现金流量	2014 年 1 月 1 日 至合并日被合并方 现金流量净额
优力公司(合并)	-	(21,663,844)	不适用	不适用	(433,192,710)	1,438,501
茂源控股(合并)	-	(4,360,905)	-	(13,961,936)	(325,377,594)	(95,126,202)
景创公司(合并)	-	(24,580,278)	-	(4,411,322)	(1,103,162,482)	33,584,953
豪泰环球(合并)	-	(19,121,855)	-	(2,598,955)	(537,609,806)	(21,401,930)
香港创隆(合并)	-	(39,700,848)	-	(13,598,395)	97,271,174	11,494,144
香港恒轩(合并)	-	(4,635,601)	-	(733,464)	(378,444,601)	147,161,356
	-	(114,063,331)	-	(35,304,072)	(2,680,516,019)	77,150,822

归属于本公司的净亏损

归属于少数股东的净亏损

(98,885,501)
(15,177,830)

(30,063,156)
(5,240,916)

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并(续)

(b) 合并成本及取得的净资产账面价值如下：

	优力公司(合并)	茂源控股(合并)	昇创公司(合并)	蒙泰环球(合并)	香港创隆(合并)	香港恒轩(合并)	合计
合并成本 - 支付的现金	606	606	606	606	78	777,533,160	777,535,662
减：取得的净负债/(资产)账面价值	21,446,600	18,139,008	28,701,077	21,502,995	35,129,676	(773,506,361)	(648,587,005)
调减/(增)资本公积的金额	21,447,206	18,139,614	28,701,683	21,503,601	35,129,754	4,026,799	128,948,657
于合并日被合并方在合并前实现的(产生的)累计亏损/未分配利润归属于合并方的部分转入未分配利润	(21,447,206)	(18,139,614)	(28,701,683)	(21,503,601)	(35,129,754)	(4,026,799)	(128,948,657)
计入资本公积的金额	-	-	-	-	-	-	-

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并(续)

(c) 被合并方于合并日的资产、负债账面价值列示如下:

	优力公司(合并)		茂源控股(合并)		昇创公司(合并)	
	2013 年		2013 年		2013 年	
	合并日	12 月 31 日	合并日	12 月 31 日	合并日	12 月 31 日
	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值
货币资金	1,438,501	不适用	10,121,872	105,248,075	86,741,781	1,306,928
应收款项	2,302,110	不适用	1,013,372	681,045	506,873,360	92,483
存货	632,433,386	不适用	504,362,169	297,417,021	947,789,939	4,958,765
其他流动资产	2,900,852	不适用	462,548,832	2,142,394	61,030,302	366,710,961
长期股权投资	428,113,763	不适用	-	-	-	-
投资性房地产	178,145,234	不适用	-	-	311,143,526	-
其他非流动资产	7,196,752	不适用	2,750,291	5,143,298	14,213,150	1,026,774
减: 借款	-	不适用	-	-	(768,439,332)	-
应付款项	(1,273,262,287)	不适用	(743,964,159)	(129,835,848)	(658,762,416)	(378,336,284)
其他负债	(931,543)	不适用	(255,154,607)	(24,757,922)	(529,581,297)	(170,941)
净(负债)资产	(21,663,232)	不适用	(18,322,230)	256,038,063	(28,990,987)	(4,411,314)
归属于本公司的部分	(21,446,600)	不适用	(18,139,008)	256,177,682	(28,701,077)	(4,367,201)
归属于少数股东的部分	(216,632)	不适用	(183,222)	(139,619)	(289,910)	(44,113)

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并(续)

(c) 被合并方于合并日的资产、负债账面价值列示如下(续):

	豪泰环球(合并)		香港创隆(合并)		香港恒轩(合并)	
	合并日	2013 年 12 月 31 日	合并日	2013 年 12 月 31 日	合并日	2013 年 12 月 31 日
	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值
货币资金	63,006,995	83,708,825	183,280,956	168,935,038	259,091,716	92,742,958
应收款项	1,047,946,340	1	1,508,856,189	1,289,271,847	1,571,551,234	-
存货	954,019,905	18,469,755	830,024,801	322,949,615	538,980,165	135,057
其他流动资产	47,098,398	271,100,000	262,642,866	47,398,043	17,945,764	76,503,000
长期股权投资	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	218,133,981	-	504,132,129	156,000,000	-	-
其他非流动资产	595,134	599,214	23,379,268	5,197,747	5,340,301	244,488
减：借款	(550,000,000)	-	(99,900,000)	(185,000,000)	(252,000,000)	-
应付款项	(993,728,017)	(376,216,082)	(1,023,654,445)	(128,087,594)	(613,603,321)	(75,057)
其他负债	(808,792,933)	(260,661)	(1,119,483,797)	(567,685,960)	(495,964,044)	(271,041)
净(负债)资产	(21,720,197)	(2,598,948)	1,069,277,967	1,108,978,736	1,031,341,815	169,279,405
归属于本公司的部分	(21,502,995)	(2,572,959)	(35,129,676)	(8,750,579)	773,506,361	169,462,771
归属于少数股东的部分	(217,202)	(25,989)	1,104,407,643	1,117,729,315	257,835,454	(183,366)

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并(续)

(c) 被合并方于合并日的资产、负债账面价值列示如下(续):

	被合并方合计	
	合并日	2013 年 12 月 31 日
	账面价值	账面价值
货币资金	603,681,821	451,941,824
应收款项	4,638,542,605	1,290,045,376
存货	4,407,610,365	643,930,213
其他流动资产	854,167,014	763,854,398
长期股权投资	428,113,763	-
投资性房地产	1,211,554,870	156,000,000
其他非流动资产	53,474,896	12,211,521
减：借款	(1,670,339,332)	(185,000,000)
应付款项	(5,306,974,645)	(1,012,550,865)
其他负债	(3,209,908,221)	(593,146,525)
净资产	2,009,923,136	1,527,285,942
归属于本公司的部分	648,587,005	409,949,714
归属于少数股东的部分	1,361,336,131	1,117,336,228

(3) 处置子公司

(a) 本年度处置子公司的相关信息汇总如下:

子公司名称	处置价款	处置比例	处置方式	丧失控制权时点
上海新城万圣置业有限公司	10,000,000	100%	出售	2014 年 12 月 22 日
子公司名称	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	
上海新城万圣置业有限公司	完成股权交割	26,195,020	-	

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(3) 处置子公司(续)

(b) 处置损益以及相关现金流量信息如下：

(i) 上海新城万圣置业有限公司

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	10,000,000
减：合并财务报表层面享有的上海新城万圣置业有限公司净负债份额	16,195,020
	<u>26,195,020</u>
其他综合收益转入当期损益	-
处置产生的投资收益	<u>26,195,020</u>

(4) 其他原因的合并范围变动

(a) 本公司于本年度以现金出资新设立子公司如下：

	设立日期	出资金额
南通新城创置房地产有限公司	26/01/2014	850,000,000
上海新城松郡房地产有限公司	13/03/2014	20,000,000
常州市万睿智能系统工程有限公司	19/03/2014	1,000,000
青岛新城创置房地产有限公司	15/05/2014	10,000,000
香港汇盛发展有限公司	22/08/2014	尚未出资
上海吾悦投资管理有限公司	22/08/2014	尚未出资
武汉新城创置房地产有限公司	11/09/2014	10,000,000
香港吾悦发展有限公司	12/09/2014	尚未出资
丹阳新城吾悦商业管理有限公司	14/11/2014	尚未出资
张家港新城吾悦商业管理有限公司	20/11/2014	5,000,000
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	01/12/2014	尚未出资
新城商业管理有限公司	02/12/2014	尚未出资

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 合并范围的变更(续)

(4) 其他原因的合并范围变动(续)

- (b) 于 2014 年 4 月 14 日，本公司之子公司上海新城创域房地产有限公司以人民币 466,004,200 元收购上海嘉定华锐置业有限公司(以下简称“上海华锐”)100%股权。由于所收购的标的不构成业务，账面资产主要为拟开发土地，本集团以资产购买的方式对该项收购进行账务处理。上海华锐于被收购后仍存续。
- (c) 于 2014 年 10 月，本公司之子公司常州新城宏业房地产有限公司通过股东会决议，分立为两家公司，分别为常州新城宏业房地产有限公司和常州新城宏昊商业管理有限公司。分立前的公司债权债务由分立后的两家公司连带承担，该分立已于 2014 年 12 月完成。

八 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
江苏新城物业服务有限公司	常州	物业服务	-	58.61%	同一控制下的企业合并
常州新城房产开发有限公司	常州	房地产开发	-	56.39%	同一控制下的企业合并
南京新城创置房地产有限公司	南京	房地产开发	-	56.64%	设立
上海新城创置房地产有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	设立
上海新城万嘉房地产有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	设立
上海新城万嘉物业服务有限公司	上海	物业服务	-	58.42%	同一控制下的企业合并
常州新龙创置房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	58.37%	非同一控制下的企业合并
苏州新城万嘉房地产有限公司	苏州	房地产开发	-	56.64%	设立
常州新城万嘉建筑设计有限公司	常州	设计服务	-	57.38%	设立
常州鼎佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	56.70%	非同一控制下的企业合并
常州新城东郡房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	58.66%	设立
昆山新城创置发展有限公司	昆山	房地产开发	-	56.44%	设立
常州新城资产经营管理有限公司	常州	资产管理	-	58.61%	设立

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
常州新城置地房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	56.39%	设立
常州嘉驰汽车配件有限公司	常州	汽车零部件设计、制造与销售	-	56.39%	设立
常州万方新城房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	56.45%	非同一控制下的企业合并
常州福隆房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	100.00%	设立
常州新城万博置业有限公司	常州	房地产开发	-	100.00%	设立
上海东郡房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	58.86%	设立
无锡新城万嘉置业有限公司	无锡	房地产开发	-	58.86%	设立
苏州新城创佳置业有限公司	苏州	房地产开发	-	58.86%	设立
常州万嘉置业咨询有限公司	常州	置业咨询服务	-	58.86%	设立
新城万博置业有限公司	常州	房地产开发	100.00%	-	设立
上海新城创佳置业有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	设立
常州新城东昇房地产有限公司	常州	房地产开发	-	58.66%	设立
南京新城创嘉房地产有限公司	南京	房地产开发	-	56.64%	设立
常州新城金郡房地产有限公司	常州	房地产开发	-	56.64%	设立
常州市恒福置业有限公司	常州	房地产开发	-	56.39%	非同一控制下的企业合并
常州新城万佳房地产有限公司	常州	房地产开发	-	56.39%	设立
常州新城宏业房地产有限公司	常州	房地产开发	-	100.00%	设立
南京新城万嘉房地产有限公司	南京	房地产开发	-	56.64%	设立
常州新城创佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	56.64%	设立
上海新城创宏房地产有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	设立
常州新城科达投资咨询有限公司	常州	咨询服务	100.00%	-	设立
常州新城经典建筑设计有限公司	常州	设计服务	100.00%	-	设立
上海新城金郡房地产有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	设立
无锡新城创置房地产有限公司	无锡	房地产开发	-	58.86%	设立
常州新城万盛房地产有限公司	常州	房地产开发	-	100.00%	设立
常州新城吾悦商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立
南京新城允升房地产有限公司	南京	房地产开发	-	56.64%	设立
无锡新城万博置业有限公司	无锡	房地产开发	-	100.00%	设立
金坛市新城万郡置业有限公司	金坛	房地产开发	50.00%	28.19%	设立
长沙新城万博置业有限公司	长沙	房地产开发	-	100.00%	设立
上海新城创域房地产有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	设立

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
			直接	间接	
昆山新城创宏房地产有限公司	昆山	房地产开发	-	58.86%	设立
昆山新城创域房地产有限公司	昆山	房地产开发	50.00%	29.43%	设立
常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州	酒店管理	-	56.39%	设立
常州嘉枫市场调查有限公司	常州	建筑设计	-	56.39%	设立
常州吾悦国际广场商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立
武汉新城宏盛置业有限公司	武汉	房地产开发	-	100.00%	设立
上海富铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	资产购买
苏州新城创恒房地产有限公司	苏州	房地产开发	-	58.86%	设立
上海青浦吾悦商业管理有限公司	上海	商业经营管理	-	100.00%	设立
上海新城宝郡置业有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	设立
常州万盛商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	分立
南京新城创隆房地产有限公司	南京	房地产开发	-	56.64%	设立
常州汇盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	99.50%	设立
常州悦盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	99.50%	设立
常州卓盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	99.50%	设立
豪泰环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
镇江凯盛房地产发展有限公司	镇江	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
苏州凯拓房地产发展有限公司 (i) (附注八(1)(b))	苏州	房地产开发	-	10.97%	同一控制下的企业合并
苏州博盛房地产发展有限公司 (i)	苏州	房地产开发	-	48.68%	同一控制下的企业合并
昇创有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
苏州新城创盛置业有限公司 (i)	苏州	房地产开发	-	41.20%	设立
香港鼎盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
香港恒宇发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
苏州吾悦商业管理有限公司	苏州	商业经营管理	-	100.00%	设立
茂源控股有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	58.86%	设立
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	58.86%	设立
张家港鼎盛房地产有限公司	张家港	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
优力有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	丹阳	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	58.86%	设立

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

子公司名称	主要经营地		持股比例		取得方式
	及注册地	业务性质	直接	间接	
昆山新城万龙房地产发展有限公司	昆山	房地产开发	-	56.44%	设立
上海嘉定华锐置业有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	资产购买
香港卓盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
香港益盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
南通新城创置房地产有限公司 (i)	南通	房地产开发	-	45.31%	设立
上海新城松郡房地产有限公司	上海	房地产开发	-	56.64%	设立
常州市万睿智能系统工程有限公司	常州	工程设计及施工	-	58.61%	设立
青岛新城创置房地产有限公司	青岛	房地产开发	-	58.86%	设立
常州达顺电梯有限公司	常州	电梯销售与安装	-	58.59%	非同一控制下的企业合并
香港汇盛发展有限公司	香港	投资公司	100.00%	-	设立
上海吾悦投资管理有限公司	上海	投资公司	-	100.00%	设立
南昌新城悦盛房地产发展有限公司	南昌	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
武汉新城创置房地产有限公司	武汉	房地产开发	-	58.86%	设立
香港吾悦发展有限公司	香港	投资公司	-	100.00%	设立
香港恒轩发展有限公司	香港	投资公司	-	75.00%	同一控制下的企业合并
长春新城悦盛房地产发展有限公司	长春	房地产开发	-	99.00%	同一控制下的企业合并
香港创隆发展有限公司	香港	投资公司	-	99.00%	同一控制下的企业合并
丹阳新城吾悦商业管理有限公司	丹阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
张家港新城吾悦商业管理有限公司	张家港	商业经营管理	-	100.00%	设立
安庆新城悦盛房地产发展有限公司	安庆	房地产开发	-	100.00%	设立
新城商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立
常州新城宏昊商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	分立

本集团不存在使用集团资产或清偿集团负债方面的限制。

(i) 本集团虽然对该等公司的持股比例不超过 50%，但本集团根据与其他投资者的协议，拥有超过半数投票权及收益权，所以控制该等公司。因此，本集团将该等公司纳入合并范围。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东的 持股比例	2014 年度归属于 少数股东的损益	2014 年度向少数股东 支付的股利	2014 年 12 月 31 日 累计少数股东权益
苏州凯拓房地产发展有限公司(i)	89.03%	97,690,184	-	1,215,419,486

(i) 于 2013 年 6 月, 本公司之间接控股公司香港创拓发展有限公司(以下简称“香港创拓”)设立苏州凯拓房地产发展有限公司(以下简称“苏州凯拓”), 原注册资本为 75,000,000 美元。于 2013 年 11 月, 香港创拓与第三方投资者签署关于苏州凯拓的增资协议, 第三方投资者向苏州凯拓注资 129,800,000 美元。于 2014 年 11 月, 香港创拓向苏州凯拓增资 22,700,000 美元。于 2014 年 12 月 18 日, 本公司之子公司香港吾悦发展有限公司向香港创拓增资(附注七(2)), 自此, 本集团于苏州凯拓的持股比例变更为 10.97%, 而本集团享有的利润分配比例为 65%。根据相关协议和章程, 本集团表决权比例为 67%, 本集团对苏州凯拓具有控制权, 故将其纳入合并范围内。

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下:

	2014 年 12 月 31 日				2014 年度					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
苏州凯拓房地产发展有限公司	2,194,379,168	515,847,170	2,710,226,338	1,184,773,048	3,510,694	1,188,283,742	1,169,992,869	274,025,761	274,025,761	154,562,481

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

	主要经营地 及注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例		
				直接	间接	
合营企业 -						
上海新城旭地房地产有限公司(i)	上海	房地产开发	是	0%	50%	
苏州新城万瑞房地产有限公司(ii)	苏州	房地产开发	是	0%	68%	
南京新城万隆房地产有限公司(iii)	南京	房地产开发	是	0%	70%	
联营企业 -						
上海万之城房地产开发有限公司(iv)	上海	房地产开发	是	0%	50%	

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

(i) 本集团对上海新城旭地房地产有限公司的持股比例为 **50%**，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。

(ii) 本集团对苏州新城万瑞房地产有限公司的持股比例为 **68%**，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。

(iii) 本集团对南京新城万隆房地产有限公司的持股比例为 **70%**，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。

(iv) 本集团对上海万之城房地产开发有限公司的持股比例为 **50%**，根据相关协议和章程，本集团表决权比例为 **40%**对其具有重大影响，但不控制，故作为联营企业以权益法核算该投资。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息

	2014 年 12 月 31 日		
	上海新城旭地 房地产有限公司	苏州新城万瑞 房地产有限公司	南京新城万隆 房地产有限公司
流动资产	1,143,767,927	824,549,913	3,440,937,707
其中：现金和现金等价物	113,563,970	2,713,160	19,830,355
非流动资产	135,895	128,576	3,055,700
资产合计	<u>1,143,903,822</u>	<u>824,678,489</u>	<u>3,443,993,407</u>
流动负债	375,161,825	668,814,215	153,007,724
非流动负债	656,000,000	-	2,300,000,000
负债合计	<u>1,031,161,825</u>	<u>668,814,215</u>	<u>2,453,007,724</u>
净资产	112,741,997	155,864,274	990,985,683
按持股比例计算的净资产份额(i)	56,370,999	105,987,706	693,689,978
调整事项	6,360	-	-
对合营企业投资的账面价值	<u>56,377,359</u>	<u>105,987,706</u>	<u>693,689,978</u>
	2014 年度		
	上海新城旭地 房地产有限公司	苏州新城万瑞 房地产有限公司	南京新城万隆 房地产有限公司
营业收入	-	-	-
财务费用	656,260	5,342	680,566
所得税费用	-	128,576	2,957,421
净亏损	(7,173,633)	(385,727)	(9,014,317)
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	<u>(7,173,633)</u>	<u>(385,727)</u>	<u>(9,014,317)</u>
本集团本年度收到的来自 合营企业的股利	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

注：上海新城旭地房地产有限公司为 2013 年新成立之公司；苏州新城万瑞房地产有限公司和南京新城万隆房地产有限公司为 2014 年新成立之公司。

(i) 本集团以合营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- 八 在其他主体中的权益(续)
- (2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)
- (c) 重要联营企业的主要财务信息

	<u>2014 年 12 月 31 日</u>
	上海万之城房地产 开发有限公司
流动资产	1,783,231,145
其中：现金和现金等价物	261,890,415
非流动资产	8,840,347
资产合计	<u>1,792,071,492</u>
流动负债	1,719,437,778
非流动负债	-
负债合计	<u>1,719,437,778</u>
净资产	72,633,714
按持股比例计算的净资产份额(i)	36,316,857
调整事项	-
对联营企业投资的账面价值	<u>36,316,857</u>
	<u>2014 年度</u>
	上海万之城房地产 开发有限公司
营业收入	460,622,560
净利润	5,697,600
其他综合收益	-
综合收益总额	<u>5,697,600</u>
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	<u>-</u>

(i) 本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(d) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2014 年度
合营企业：	
投资账面价值合计	5,000,000
下列各项按持股比例计算的合计数	
净亏损(i)	(158,604)
其他综合收益(i)	-
综合收益总额	<u>(158,604)</u>
联营企业：	
投资账面价值合计	10,000,000
下列各项按持股比例计算的合计数	
净利润(i)	2,259
其他综合收益(i)	-
综合收益总额	<u>2,259</u>

(i) 净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

(e) 于 2014 年度，本集团合营企业和联营企业未发生超额亏损。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 分部信息

本集团的报告分部是提供不同房地产类型的业务单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有 2 个报告分部，分别为：

- 江苏新城地产股份有限公司，一家人民币特种股票(B 股)于上海证券交易所上市的公司，及其下属子公司(“B 股集团”)，即 B 股集团报告分部，负责经营销售住宅物业形态产品；
- 不属于 B 股集团的子公司，即非 B 股集团报告分部，负责经营销售混合商住物业形态产品。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 分部信息(续)

(a) 2014 年度及 2014 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	B 股集团	非 B 股集团	分部间抵销	合计
对外交易收入	17,100,229,292	3,573,968,751	-	20,674,198,043
分部间交易收入	-	24,147,515	(24,147,515)	-
主营业务成本	(12,924,503,281)	(2,372,667,310)	24,147,515	(15,273,023,076)
利息收入	67,815,529	13,571,148	-	81,386,677
利息费用	(17,486,712)	(82,248,457)	-	(99,735,169)
对联营和合营企业的投资损失	(7,346,157)	-	-	(7,346,157)
资产减值损失	(341,162,775)	(39,978,750)	-	(381,141,525)
折旧费及摊销费	(21,750,649)	(13,358,805)	-	(35,109,454)
利润总额	1,613,443,042	892,539,542	(96,585,984)	2,409,396,600
所得税费用	(409,941,764)	(207,109,187)	-	(617,050,951)
净利润	1,203,501,278	685,430,355	(96,585,984)	1,792,345,649
资产总额	33,898,129,926	17,220,359,879	(4,692,000)	51,113,797,805
负债总额	25,605,503,392	13,262,886,331	(4,692,000)	38,863,697,723
折旧费和摊销费以外的其他非				
现金费用	10,631,343	7,597,075	-	18,228,418
对联营企业和合营企业的长期				
股权投资	907,371,900	-	-	907,371,900
长期股权投资以外的其他非流				
动资产增加额	1,739,170,362	1,222,454,747	-	2,961,625,109

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

公司名称	注册地址	业务性质
常州富域发展有限公司	江苏省常州市	房产投资、开发、销售

本公司的最终控制方为王振华先生。

(b) 母公司注册资本及其变化

公司名称	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
常州富域发展有限公司	<u>321,800,000</u>	<u>-</u>	<u>(20,000,000)</u>	<u>301,800,000</u>

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

公司名称	2014 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例
常州富域发展有限公司	<u>90.91%</u>	<u>90.91%</u>

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注八。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 合营企业和联营企业情况

除附注八中已披露的重要合营和联营企业的情况外，其余与本集团发生关联交易的其他合营企业和联营企业的情况如下：

	主要经营地 及注册地	业务性质	对集团活动是否 具有战略性	持股比例	
				直接	间接
合营企业 -					
青岛卓越新城置业有限公司(注)	青岛	房地产开发	是	0%	50%
联营企业 -					
上海蓝天创业房地产有限公司	上海	房地产开发	是	0%	20%

注：本集团对青岛卓越新城置业有限公司的持股比例为 50%，根据相关协议和章程，项目开发和销售等主要相关经营活动需要投资各方一致同意，本集团与其他投资方对其共同控制，故作为合营企业以权益法核算该投资。

(4) 其他关联方情况

公司名称	与本集团的关系
王晓松先生	王振华先生的家庭成员
新城发展控股有限公司	间接控股公司
香港创拓发展有限公司	间接控股公司
常州德润咨询管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州赛福管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
常州新城万德投资有限公司	受同一最终控制方控制
香港创域发展有限公司	受同一最终控制方控制
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

本公司之重大关联交易列示如下：

(a) 关联方为本集团提供担保

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
提供保证：				
	美元 61,029,471			
- 新城发展控股有限公司 (附注六(18))	(折合人民币 373,439,332)	2014 年 12 月 23 日	2015 年 6 月 3 日	否
- 香港宏盛发展有限公司 (附注六(29))	100,000,000	2014 年 9 月 28 日	2017 年 3 月 27 日	否
提供存款质押：				
- 香港宏盛发展有限公司 (附注六(18))	260,000,000	2014 年 6 月 17 日	2015 年 3 月 17 日	否
- 香港宏盛发展有限公司 (附注六(18))	135,000,000	2014 年 8 月 18 日	2015 年 3 月 17 日	否
- 香港宏盛发展有限公司 (附注六(18))	550,000,000	2014 年 11 月 21 日	2015 年 11 月 21 日	否
- 香港宏盛发展有限公司 (附注六(18))	200,000,000	2014 年 12 月 24 日	2015 年 12 月 24 日	否
- 香港宏盛发展有限公司 (附注六(18))	252,000,000	2014 年 8 月 26 日	2015 年 2 月 26 日	否

(b) 为关联方提供劳务收入

2014 年度

上海万之城房地产开发有限公司 1,870,000

(c) 本集团为关联方代垫款项

2014 年度

南京新城万隆房地产有限公司 1,501,752,686
 青岛卓越新城置业有限公司 433,780,000
 苏州新城万瑞房地产有限公司 386,906,471
2,322,439,157

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 关联方为本集团代垫款项

2014 年度

新城发展控股有限公司	110,776
香港创域发展有限公司	6,146
	<u>116,922</u>

(e) 向关联方资金转出

2014 年度

南京新城万隆房地产有限公司	1,697,352,000
苏州新城万瑞房地产有限公司	434,000,000
常州新城万德投资有限公司	199,880,000
常州富域发展有限公司	131,372,116
	<u>2,462,604,116</u>

(f) 从关联方资金转入

2014 年度

南京新城万隆房地产有限公司	3,403,999,000
香港宏盛发展有限公司	1,340,646,428
上海新城旭地房地产有限公司	435,000,000
常州德润咨询管理有限公司	200,150,000
苏州新城万瑞房地产有限公司	153,250,000
上海万之城房地产开发有限公司	110,000,000
	<u>5,643,045,428</u>

注：香港宏盛发展有限公司资金转入为计息款项(附注十(6))。

(g) 应支付给关联方的利息

2014 年度

香港宏盛发展有限公司	<u>270,899,081</u>
------------	--------------------

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 向关联方出售子公司

2014 年度

常州富域发展有限公司

10,000,000

(i) 于 2014 年 12 月，本公司将拥有的上海新城万圣置业有限公司的 100% 股权以 10,000,000 元对价全部转让予常州富域发展有限公司(附注七(3))。

(ii) 于 2014 年 12 月，本公司之子公司新城万博置业有限公司(“新城万博”)将拥有的常州新城博源房地产有限公司(“常州博源”)的 100% 股权全部转让予常州富域发展有限公司(“常州富域”)。由于新城万博尚未出资，常州富域无需支付任何股权转让款。该交易实质为资产交易，常州富域同时接受常州博源预付土地款 495,721,572 元，并承担相关应付款项。

(i) 向关联方购买股权

2014 年度

香港宏盛发展有限公司(i)

698,113,763

香港创拓发展有限公司(ii)

259,177,720

957,291,483

(i) 于 2014 年 11 月，本公司之子公司香港益盛发展有限公司以 270,000,000 元对价向香港宏盛发展有限公司购买其拥有的镇江凯盛房地产发展有限公司 100% 股权。

于 2014 年 11 月，本公司之子公司香港卓盛发展有限公司以 428,113,763 元对价向香港宏盛发展有限公司购买其拥有的常州汇盛房地产发展有限公司、常州悦盛房地产发展有限公司和常州卓盛房地产发展有限公司各 50% 股权。交易后，本集团对该三家公司的持股比例均由 50% 增加至 99.5%(附注六(31))。

截至 2014 年 12 月 31 日止，本集团尚未支付上述款项。

(ii) 于 2014 年 11 月，本公司之子公司香港恒轩发展有限公司向香港创拓发展有限公司发行股份 259,177,720 元，以购买其拥有的苏州博盛房地产发展有限公司 100% 股权。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(j) 向关联方增资

于 2014 年 12 月 18 日，本公司之子公司香港吾悦发展有限公司分别向优力公司、茂源控股、昇创公司、豪泰环球、香港创隆及香港恒轩增资，获得该等公司及其子公司的控制权(附注七(2))。

(k) 关联方对本公司之子公司减资

2014 年度

常州富域发展有限公司(注)

40,000,000

注：于 2014 年 10 月，本公司之母公司常州富域发展有限公司对本公司之子公司常州新城万盛房地产有限公司及无锡新城万博置业有限公司分别减资 20,000,000 元。减资后，本集团对该两家子公司的持股比例由 83.33%和 96%均增加至 100% (附注六(31))。

(l) 关键管理人员薪酬

2014 年度

关键管理人员薪酬

43,342,971

(m) 股份支付

2014 年度

新城发展控股有限公司(附注六(31))

18,228,418

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 关联方关系及其交易(续)

(6) 应收、应付关联方款项余额

应收关联方款项：

2014 年 12 月 31 日

其他应收款(附注六(4))

- 苏州新城万瑞房地产有限公司	667,656,471
- 常州富域发展有限公司(注)	559,534,833
- 青岛卓越新城置业有限公司	433,780,000
	<u>1,660,971,304</u>

注：截至本财务报表报出日，应收常州富域发展有限公司款项已全部收回。

应付关联方款项：

2014 年 12 月 31 日

应付股利(附注六(25))

- 王晓松	<u>805,000</u>
-------	----------------

其他应付款(附注六(26))

- 香港宏盛发展有限公司(注)	2,983,603,920
- 南京新城万隆房地产有限公司	204,894,314
- 上海万之城房地产开发有限公司	160,000,000
- 上海新城旭地房地产有限公司	72,434,850
- 新城发展控股有限公司	152,431
- 香港创域发展有限公司	6,146
	<u>3,421,091,661</u>

注：于 2014 年 12 月 31 日，应付香港宏盛发展有限公司款项为计息款项，2014 年度加权平均利率约为 10.73%。截至 2014 年 12 月 31 日，应付香港宏盛发展有限公司款项中包括应付利息 270,899,081 元。

除上述应付香港宏盛发展有限公司款项外，应收及应付关联方款项均无担保，不计息，且无固定偿还期限。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 或有事项

本集团的或有事项主要为由于提供财务担保产生的或有负债，是本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。于 2014 年 12 月 31 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 4,478,634,500 元。

十二 承诺事项

(1) 房地产开发项目支出承诺

根据已签订的不可撤销的国有土地使用权出让合同，本集团未来最低应支付土地出让金汇总如下：

2014 年 12 月 31 日

土地出让金	<u>4,530,573,526</u>
-------	----------------------

(2) 对外投资承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的对外投资承诺：

2014 年 12 月 31 日

股权收购	328,804,000
合营企业权益认缴出资	<u>95,625,000</u>
	<u>424,429,000</u>

(3) 经营租赁承诺

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

2014 年 12 月 31 日

一年以内	22,006,502
一到二年	15,367,732
二到三年	9,689,172
三年以上	<u>50,828,029</u>
	<u>97,891,435</u>

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 承诺事项(续)

(4) 经营租赁应收租金

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应收取租金汇总如下：

2014 年 12 月 31 日

一年以内	174,823,721
一到五年	364,198,267
五年以上	151,551,988
	<hr/>
	690,573,976

十三 资产负债表日后事项

(1) 重要的非调整事项

于 2015 年 3 月 2 日，本集团与常州富域发展有限公司签订股权转让协议，以 6,000 万元的对价向其转让持有的江苏新城物业服务有限公司 100% 股权，以 100 万元的对价向其转让持有的上海新城万嘉物业服务有限公司 10% 股权。截至本财务报表报出日，该等股权转让的工商变更登记手续已完成。

(2) 利润分配情况说明

无。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险管理

本集团的经营活动面对多种金融风险，主要包括市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险及流动性风险。本集团的整体风险管理关注于金融市场的不可预测性，并寻求尽量减低对本集团财务状况的潜在不利影响。管理层审阅并通过管理此等风险的政策总结如下：

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元)依然存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2014 年 12 月 31 日		
	美元项目	其他外币项目	合计
外币金融资产 -			
货币资金	346,826,052	247,293	347,073,345
外币金融负债 -			
短期借款	373,439,332	-	373,439,332
应付款项	1,824,415,753	321,123	1,824,736,876
	<u>2,197,855,085</u>	<u>321,123</u>	<u>2,198,176,208</u>

于 2014 年 12 月 31 日，对于本集团各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约 138,827,178 元。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险管理(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。按市场浮动利率计息的借款使本集团面临现金流量利率风险；按固定利率计息的借款使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据市场环境决定固定利率和浮动利率的相对比例。于 2014 年 12 月 31 日，本集团按市场浮动利率计息的长期带息债务(不含一年内到期的长期借款)主要为人民币计价的银行借款，金额为 3,795,900,000 元。

本集团关注利率的波动趋势并考虑其对本集团所面临的利率风险的影响。本集团目前尚未运用任何衍生工具合同对冲利率风险，但管理层未来将会考虑是否需要对冲面临的重大利率风险。

于 2014 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团之利息支出将增加或减少 18,979,500 元。

(2) 信用风险

银行存款、限制性存款、应收款项以及除预付款项及存货外的其他流动资产账面价值，为本集团就金融资产所面对的重大信用风险。本集团几乎所有银行存款均存放于由管理层认为属于高信用质量的中国主要金融机构持有。本集团有相关制度以确保对客户进行信用评估和记录。本集团也实施了其他管理程序确保采取后续行动收回逾期应收款项。另外，本集团会定期对应收款项的账面价值进行检查，以确保计提了足够的坏账准备。本集团无重大集中信用风险，因为风险分散于众多客户。

本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险很低。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团无重大逾期应收款项。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险管理(续)

(3) 流动性风险

本集团通过基于集团战略和经营结果的财务计划系统，预计并规划集团的未来流动性状态，以保证持续的良好的流动性。本集团按月更新年度资金预算。

获取土地使用权的资金通常从本集团可用资金中拨付。其他的项目成本的资金来源除自有资金外，为银行借款及预收账款等。

本集团已与多家大型国有银行，股份制银行和信托公司建立了战略合作关系，当新项目获得相关政府部门的批文后时，通常可以从该等金融机构获得资金支持。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2014 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	1,906,059,885	-	-	-	1,906,059,885
应付款项	14,256,104,544	-	-	-	14,256,104,544
一年内到期的非流动负债	1,243,981,774	-	-	-	1,243,981,774
长期借款	263,473,553	1,378,261,340	2,573,617,223	255,595,101	4,470,947,217
应付债券	178,000,000	178,000,000	2,534,000,000	-	2,890,000,000
	<u>17,847,619,756</u>	<u>1,556,261,340</u>	<u>5,107,617,223</u>	<u>255,595,101</u>	<u>24,767,093,420</u>

(4) 价格风险

本集团所面临的价格风险主要由本集团所持有的可供出售金融资产(附注六(8))而形成。该可供出售金融资产为未上市企业的股权。本集团密切关注资本市场及该被投资企业的状况，并合理估计其公允价值。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2014 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
可供出售金融资产—				
权益工具	-	-	259,628,913	259,628,913
非金融资产				
投资性房地产—				
已完工的物业	-	-	4,361,000,000	4,361,000,000
开发中的物业	-	-	1,575,000,000	1,575,000,000
非金融资产合计	-	-	5,936,000,000	5,936,000,000
资产合计	-	-	6,195,628,913	6,195,628,913

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度本集团无各层次间的转换。

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、EBITDA 乘数、缺乏流动性折价等。

对于投资性房地产，本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括租金收益模型和可比市场法等。所使用的输入值主要包括租金增长率、资本化率和单位价格等。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

上述第三层次资产变动如下：

	可供出售金融资产	投资性房地产		合计
	— 权益工具	已完工的物业	开发中的物业	
2014 年 1 月 1 日	221,186,605	3,151,000,000	156,000,000	3,528,186,605
本年增加	15,000,000	134,651,211	1,055,554,870	1,205,206,081
收回投资	(3,557,692)	-	-	(3,557,692)
存货转换为投资性房地产	-	1,077,000,000	-	1,077,000,000
本年处置	-	(4,200,000)	-	(4,200,000)
计入损益的利得	-	2,548,789	363,445,130	365,993,919
计入其他综合收益的利得	27,000,000	-	-	27,000,000
2014 年 12 月 31 日	<u>259,628,913</u>	<u>4,361,000,000</u>	<u>1,575,000,000</u>	<u>6,195,628,913</u>
2014 年 12 月 31 日仍持有的 资产计入 2014 年度损益的 未实现利得或损失的变动				
—公允价值变动收益	-	2,548,789	363,445,130	365,993,919

本集团由财务部门负责金融资产及金融负债的估值工作，同时委托外部独立评估师对本集团投资性房地产的公允价值进行评估。上述估值结果由本集团财务部门进行独立验证及账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

	2014 年		输入值			
	12 月 31 日				与公允价值	可观察/不
	公允价值	估值技术	名称	范围	之间的关系	可观察
可供出售金融资产—						
权益工具	259,628,913	市场法	市净率	1.3-1.7	正相关	不可观察
投资性房地产—						
已完工的物业	4,361,000,000	投资法	租期收益率	4.0%-5.5%	负相关	不可观察
			复归收益率	4.5%-6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 12 元/平方米 至每月 349 元/平 方米	正相关	不可观察
开发中的物业	1,575,000,000	投资法	复归收益率	6.5%	负相关	不可观察
			市场单位租金	每月 20 元/平方米 至每月 179 元/平 方米	正相关	不可观察
			至完工的预计 建设成本	163,345,987 元至 455,618,696 元	负相关	不可观察
			持有及开发物 业至完工所需 的预计利润率	8%-15%	负相关	不可观察

(2) 不以公允价值作为后续计量的金融工具

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、应付款项、借款和应付债券。

本集团的不以公允价值作为后续计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 资本管理

本集团资本管理政策的目的是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团在满足国家相关规定的情况下，利用资产负债比率监控资本。该比率按照债务净额除以资本总额计算，债务净额为借款总额减去现金及现金等价物，资本总额按合并资产负债表中所列示的权益总额加上债务净额计算。

于 2014 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2014 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>27.25%</u>

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表补充资料

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2014 年度
非流动资产处置损益	(206,219)
计入当期损益的政府补助	30,350,208
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	(114,063,331)
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	6,552,722
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	365,993,919
处置子公司的投资收益	26,195,020
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,317,235
	<hr/>
	319,139,554
所得税影响额	(100,985,455)
少数股东权益影响额(税后)	16,415,206
	<hr/>
	234,569,305
	<hr/>

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

新城控股集团股份有限公司

备考合并财务报表补充资料

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均净资产 收益率(%)	
	2014 年度	
归属于本公司普通股股东的净利润	17.24%	
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股 股东的净利润	15.36%	

	每股收益	
	基本每股收益	稀释每股收益
	2014 年度	2014 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	0.96	0.96
扣除非经常性损益后归属于本公司普通股 股东的净利润	0.83	0.83

倘若中文版本和英文版本存在任何差異，以中文版本為準。

附件三

新城控股盈利預測報告審核報告

新城控股集团股份有限公司

2015年度备考盈利预测报告及审核报告

新城控股集团股份有限公司

2015年度备考盈利预测报告及审核报告

页码

备考盈利预测审核报告

备考盈利预测报告

- 备考盈利预测表 1
- 备考盈利预测报告附注 2-41



普华永道

备考盈利预测审核报告

普华永道中天特审字(2015)第1379号

新城控股集团股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的由新城控股集团股份有限公司编制的新城控股集团股份有限公司2015年度备考盈利预测报告，包括2015年度备考盈利预测表以及备考盈利预测报告附注。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。新城控股集团股份有限公司管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在备考盈利预测报告附注中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照盈利预测报告附注一所述的编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅作为新城控股集团股份有限公司向中国证券监督管理委员会申请换股吸收合并江苏新城地产股份有限公司并在上海证券交易所挂牌上市之目的而向其报送申请文件使用，不得用作任何其他目的。

普华永道中天会计师事务所
(特殊普通合伙)

注册会计师
王笑

中国·上海市
2015年5月8日

注册会计师
沈家桢

新城控股集团股份有限公司

2015年度备考盈利预测表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	备考盈利预测 编制说明	2015年度			
		2014年度 已审实际数	1至3月 未审实现数	4至12月 预测数	合计
一、营业收入	四、(四)1	20,674,198	1,480,063	20,638,947	22,119,010
减：营业成本	四、(四)1	(15,273,023)	(1,082,518)	(15,656,910)	(16,739,428)
营业税金及附加	四、(四)2	(1,717,773)	(63,942)	(1,708,904)	(1,772,846)
销售费用	四、(四)3	(613,098)	(118,751)	(584,026)	(702,777)
管理费用	四、(四)4	(653,486)	(201,414)	(511,585)	(712,999)
财务费用-净额	四、(四)5	(52,137)	(16,913)	(60,966)	(77,879)
资产减值损失	四、(四)6	(381,142)	-	-	-
公允价值变动收益	四、(四)7	365,994	-	-	-
投资收益	四、(四)8	25,402	51,022	66,978	118,000
二、营业利润		2,374,935	47,547	2,183,534	2,231,081
加：营业外收入	四、(四)9	42,551	2,333	-	2,333
减：营业外支出	四、(四)10	(8,090)	(2,887)	-	(2,887)
三、利润总额		2,409,396	46,993	2,183,534	2,230,527
减：所得税费用	四、(四)11	(617,051)	(2,318)	(575,580)	(577,898)
四、净利润		1,792,345	44,675	1,607,954	1,652,629
归属于本公司股东的净利润		1,647,191	41,013	1,509,487	1,550,500
少数股东损益		145,154	3,662	98,467	102,129
五、其他综合收益		94,548	-	-	-
六、综合收益总额		1,886,893	44,675	1,607,954	1,652,629
归属于本公司股东的综合收益总额		1,738,096	41,013	1,509,487	1,550,500
归属于少数股东的综合收益总额		148,797	3,662	98,467	102,129

后附的备考盈利预测报告附注为备考盈利预测报告的组成部分

企业负责人：王振华

主管会计工作的负责人：王振华

会计机构负责人：梁志诚

本备考盈利预测报告是管理层在最佳估计假设的基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、 备考盈利预测编制基础

本备考盈利预测报告是新城控股集团股份有限公司(以下简称“本公司”)管理层根据本公司及合并子公司(以下简称“本集团”)以往年度财务报表所反映的实际经营业绩为基础，在充分考虑预测期间的经营计划、投资计划、财务预算以及下列各项基本假设和特定假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

本集团执行财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)。本备考盈利预测应用的主要会计政策与按照企业会计准则编制的 2014 年度、2013 年度及 2012 年度的财务报表所应用的主要会计政策无任何重大的差异。

本集团编制本备考盈利预测报告时，假设下述换股吸收合并已于 2014 年 1 月 1 日前完成。

本公司拟向江苏新城地产股份有限公司(“江苏新城”)除本公司以外的全体股东发行 A 股股票，并以换股方式吸收合并江苏新城(以下称“换股吸收合并”)。换股吸收合并的换股比例为 0.827，本次换股吸收合并完成后，本公司将作为存续公司承继及承接江苏新城的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务，江苏新城终止上市并注销法人资格。同时，本公司的 A 股股票(包括为本次换股吸收合并而发行的 A 股股票)将申请在上海证券交易所上市流通。

本备考盈利预测报告由本公司董事会于 2015 年 5 月 8 日批准报出。

二、 备考盈利预测的基本假设

- (1) 本公司及本集团遵循的中央和地方现行的政策、法律、法规无重大变化；
- (2) 本公司及本集团经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境在预测期间无重大变化；
- (3) 本公司及本集团的房地产开发计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷的重大影响；
- (4) 本公司及本集团所从事的房地产行业国家调控政策、行业布局及产品市场状况无重大变化；
- (5) 本公司及本集团的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响；
- (6) 国家的经济无严重通货膨胀或通货紧缩情况发生；

二、 备考盈利预测的基本假设(续)

- (7) 现行通货膨胀率、利率、人民币汇率将不会发生重大变化；
- (8) 本公司及本集团经营所涉及的信贷利率在正常范围内波动；
- (9) 本集团提供的房地产商品的价格在预测期间不会发生重大变化；
- (10) 本公司及本集团适用的各种税项在预测期间，其适用税种、征收基础、计算方法及税率无重大变化；
- (11) 无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。

三、 备考盈利预测的特定假设

- (1) 本集团未考虑经营活动所在地的当地政府对部分房地产开发项目可能存在的相关财政补贴；
- (2) 本集团所开发的房地产项目均能按相关合同约定完工或及时履行；
- (3) 本集团未考虑因无法预计的事项造成大规模退房、退租的情形。

四、 备考盈利预测编制说明

(一) 公司基本情况

本公司的前身新城控股集团有限公司(以下简称“原公司”)是由自然人股东王振华、王杏娣、汤宇平及武进市国洲经济开发总公司于 1996 年 6 月 14 日在中华人民共和国江苏省常州市设立的有限责任公司。

原公司设立时注册资本为人民币 200 万元，历经数次增资和股权变动后，于 2012 年 12 月 31 日注册资本增加至人民币 60,000 万元，各股东原出资额及股权比例如下：

	出资额(人民币元)	股权比例
常州富域发展有限公司	586,210,000	97.70%
王振华	12,410,000	2.07%
王晓松	1,380,000	0.23%
	<u>600,000,000</u>	<u>100.00%</u>

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(一) 公司基本情况(续)

于 2014 年 10 月，经股东会决议，原公司注册资本由 60,000 万元减少至 58,621 万元，自然人股东王振华及王晓松分别减少出资额 1,241 万元及 138 万元。之后，于 2014 年 12 月，原公司增加注册资本至 110,000 万元，常州富域发展有限公司及常州德润咨询管理有限公司分别增加出资额 41,379 万元及 10,000 万元。

于 2014 年 12 月 31 日，原公司各股东出资额及股权比例如下：

	出资额(人民币元)	股权比例
常州富域发展有限公司	1,000,000,000	90.91%
常州德润咨询管理有限公司	100,000,000	9.09%
	<u>1,100,000,000</u>	<u>100.00%</u>

于 2015 年 3 月 27 日，经股东会决议，原公司股东作为发起人，原公司整体变更设立为股份有限公司，并更名为新城控股集团股份有限公司；本公司申请登记的变更后注册资本为人民币 116,600 万元，划分为每股人民币 1 元的普通股，共计 116,600 万股；变更前后各股东的持股比例不变，并以其拥有的原公司经审计后的按照企业会计准则及其相关规定核算的于 2014 年 12 月 31 日的净资产计 1,176,530,664 元作为出资，按 1: 0.9910 的比例折为本公司的股本 116,600 万股，折股溢价 10,530,664 元计入资本公积。于 2015 年 4 月 2 日，原公司获得新的营业执照，正式变更为股份有限公司。

本集团主要经营房地产开发和物业出租等。

本公司注册地为江苏省常州市武进区武宜北路 19 号湖塘镇吾悦广场，总部地址为上海市中山北路 3000 号长城大厦。于 2014 年 12 月 31 日，本公司之母公司为常州富域发展有限公司，最终控制人为王振华先生。

(二) 主要会计政策和会计估计

1 会计年度

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2 营业周期

除房地产业务以外，其他业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产业务的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

3 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

5 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计年度不一致的，按照本公司的会计政策和会计年度对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

5 合并财务报表的编制方法(续)

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

6 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产。

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。取得时期限超过 12 个月但自资产负债表日起 12 个月(含 12 个月)内到期的持有至到期投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在 12 个月之内(含 12 个月)的持有至到期投资，列示为其他流动资产。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

(iii) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值(续)

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本集团于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%(含 50%)或低于其初始投资成本持续时间超过一年(含一年)的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%(含 20%)但尚未达到 50%的，本集团会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。本集团以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，将其账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。已发生的减值损失以后期间不再转回。

(iv) 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；或者(3) 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

8 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iv) 金融资产的终止确认(续)

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款及应付债券。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

9 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款及长期应收款等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 3,000,000 元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项：

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

按组合计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

10 存货

(a) 分类

存货主要为拟开发土地、开发成本和开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为开发产品的土地使用权；开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

(b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。对购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，在“存货”项目中单列“拟开发土地”科目进行核算。项目开发时，将其全部转入“开发成本”。开发成本于办理竣工验收后，转入“开发产品”。

开发成本和开发产品包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。

开发产品结转主营业务成本时按个别项目的不同期别实际总成本于已售和未售物业间按建筑面积比例分摊核算。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

11 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

11 长期股权投资(续)

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

11 长期股权投资(续)

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

12 投资性房地产

投资性房地产包括以出租为目的的建筑物以及正在建造和开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入当期损益，转换当日的公允价值大于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入其他综合收益。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

12 投资性房地产(续)

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

13 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、房屋装修、运输工具、电子设备以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(b) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后依预计使用寿命计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30 年	4%	3.2%
房屋装修	10 年	0%	10%
运输工具	5-10 年	4%	9.6%至 19.2%
电子设备	5-10 年	4%	9.6%至 19.2%
其他设备	5-10 年	4%	9.6%至 19.2%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

13 固定资产(续)

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

(d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

14 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

15 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的开发及购建活动才能达到预定可使用状态之存货、投资性房地产及固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为开发及购建符合资本化条件的存货及固定资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为开发及购建符合资本化条件的存货及固定资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

16 无形资产

无形资产包括与本集团固定资产有关的土地使用权及外购软件，以成本计量。

本集团的无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额计入当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

17 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

18 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达

到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

19 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬和离职后福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(b) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

20 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

21 预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

21 预计负债(续)

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

22 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(a) 销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

物业销售收入于相关开发产品已经完成竣工验收、签订销售合同、向购买方交付物业，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

确认收入前预售物业收取的款项列示于资产负债表预收账款项下。

(b) 提供劳务

本集团对外提供劳务，以劳务总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益能够流入本集团，劳务的完工程度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照他方使用或占有本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法依租赁期确认。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

23 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命期限平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

24 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

24 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

25 股份支付

本公司之控股公司授予本集团内员工股份的交易构成股份支付。企业集团内发生的股份支付，接受服务的企业没有结算义务的，该股权支付作为以权益结算的股份处理。以权益结算的股份支付为换取职工提供服务的，以授予日的权益工具的公允价值计量。完成等待期内的服务才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关的成本或费用和资本公积。

26 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁的租金支出依照租赁期限按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

27 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

(a) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设如果发生重大变动，则可能会导致以后会计年度的资产和负债账面价值的重大影响：

(i) 物业开发成本

本集团确认物业开发成本时需要按照开发成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的存货和营业成本。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

27 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(ii) 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

(iii) 税项

本集团在多个地区需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提各个地区的各种税项时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的税金金额产生影响。

(iv) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债按照预期该递延所得税资产变现或递延所得税负债清偿时的适用税率进行计量。递延所得税资产的确认以本集团很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

本集团按颁布或实际上已完成立法的税收法律，以及预期递延所得税资产转回的未来期间本集团的盈利情况的最佳估计来确认递延所得税资产。但估计未来盈利或未来应纳税所得额需要进行大量的判断及估计，并同时结合税务筹划策略。不同的判断及估计会影响递延所得税资产确认的金额。本集团将于每个资产负债表日对作出的盈利情况的预计及其他估计进行重新评定。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(二) 主要会计政策和会计估计(续)

27 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的 20%—40%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有影响。

(ii) 子公司、合营企业与联营企业的划分

本集团之部分项目系与第三方合作进行开发，并通过合作协议、项目公司的章程等约定本集团及合作方各自的权利和义务。对于该等项目公司，本集团是否有控制、共同控制或重大影响涉及重大会计判断。

本集团按照附注四(二)(5)及(11)所述的会计政策，并根据各项目公司的合作条款与实际情况对项目公司的性质作出判断，把该等项目公司划分为子公司、合营企业及联营企业。本集团于往后年度会持续对子公司、合营企业与联营企业的划分进行评估，并按照附注四(二)(5)及(11)所述的会计政策进行相关的会计处理。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(三) 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种		计税依据	税率
企业所得税	(a)	应纳税所得额	25%
营业税	(b)	应纳税营业额	5%
城市维护建设税		应缴纳的营业税	1%-7%
教育费附加		应缴纳的营业税	5%
土地增值税	(c)	应纳税增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税		房屋原值的 70%-80%	1.2% 12%
		出租收入	

(a) 企业所得税

本集团按《中华人民共和国企业所得税法》计算及缴纳企业所得税， 所得税率为25%。

根据《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》，收入加预收账款的预计毛利(5%-15%)减成本、费用、损失及其他按所得税法调整后的余额为应纳税所得额。预缴部分已确认为其他流动资产，并在相关预收账款结转销售收入的年度确认为所得税费用。

(b) 营业税

本集团的房地产收入适用营业税，根据《中华人民共和国营业税暂行条例》及其实施细则，税率为5%。本集团于取得预收款项时预缴营业税，预缴时确认为其他流动资产，并于结转相关销售收入时确认为营业税金及附加。

(c) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，本集团适用土地增值税。土地增值税按土地增值额部分以30%至60%的超率累进税率计算。土地增值额以房产销售收入减去允许扣除之成本，包括土地成本、建筑成本、借款费用、税金及其他可扣除的费用等确定。

本集团于取得预收款项时，按照预收款项的1%-3.5%预缴土地增值税，预缴部分账列其他流动资产。于确认相关销售收入时，本集团根据30%至60%的超率累进税率计算并确认土地增值税，账列营业税金及附加。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(四) 合并盈利预测项目编制说明

1 营业收入及营业成本

	2014 年度	2015 年度		变动金额	变动率	
	实际数	1 至 3 月 未审实现数	4 至 12 月 预测数			合计
主营业务收入	20,301,072	1,363,005	20,534,519	21,897,524	1,596,452	8%
其他业务收入	373,126	117,058	104,428	221,486	(151,640)	-41%
	20,674,198	1,480,063	20,638,947	22,119,010	1,444,812	7%

	2014 年度	2015 年度		变动金额	变动率	
	实际数	1 至 3 月 未审实现数	4 至 12 月 预测数			合计
主营业务成本	15,045,465	969,522	15,631,384	16,600,906	1,555,441	10%
其他业务成本	227,558	112,996	25,526	138,522	(89,036)	-39%
	15,273,023	1,082,518	15,656,910	16,739,428	1,466,405	10%

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(四) 合并盈利预测项目编制说明(续)

1 营业收入及营业成本(续)

各产品主营业务收入

	2014 年度		2015 年度		变动金额	变动率	注释	
	实际数	未审实现数	1 至 3 月	4 至 12 月				合计
			预测数					
物业销售	20,173,242	1,331,029	20,430,831	21,761,860	1,588,618	8%	1.1	
物业出租	127,830	31,976	103,688	135,664	7,834	6%	1.4	
	<u>20,301,072</u>	<u>1,363,005</u>	<u>20,534,519</u>	<u>21,897,524</u>	<u>1,596,452</u>	<u>8%</u>		

各产品主营业务成本

	2014 年度		2015 年度		变动金额	变动率	注释	
	实际数	未审实现数	1 至 3 月	4 至 12 月				合计
			预测数					
物业销售	15,027,329	967,317	15,615,149	16,582,466	1,555,137	10%	1.2	
物业出租	18,136	2,205	16,235	18,440	304	2%	1.4	
	<u>15,045,465</u>	<u>969,522</u>	<u>15,631,384</u>	<u>16,600,906</u>	<u>1,555,441</u>	<u>10%</u>		

各产品主营业务毛利率

	2014 年度		2015 年度		变动金额	变动率	注释	
	实际数	未审实现数	1 至 3 月	4 至 12 月				合计
			预测数					
物业销售	26%	27%	24%	24%	-2%	-8%	1.2	
物业出租	86%	93%	84%	86%	0%	0%	1.4	
综合毛利率	<u>26%</u>	<u>29%</u>	<u>24%</u>	<u>24%</u>	<u>-2%</u>	<u>-8%</u>		

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(四) 合并盈利预测项目编制说明(续)

1 营业收入及营业成本(续)

1.1 物业销售收入分析

本集团主营业务收入主要为物业销售收入，具体情况如下：

	2014 年度实际数			2015 年度预测数		
	销售单价 人民币元/平方米	交付面积 平方米	销售收入	销售单价 人民币元/平方米	交付面积 平方米	销售收入
物业销售	8,514	2,369,402	20,173,242	8,386	2,595,002	21,761,860

	2015 年度					
	1 至 3 月未审实现数			4 至 12 月预测数		
	销售单价 人民币元/平方米	交付面积 平方米	销售收入	销售单价 人民币元/平方米	交付面积 平方米	销售收入
物业销售	8,776	151,675	1,331,029	8,362	2,443,327	20,430,831

1.1.1 物业销售收入整体分析

物业销售收入较 2014 年度增加 15.89 亿元，上升比例为 8%。物业销售收入增加的主要原因为 2015 年交付物业项目较 2014 年增多，导致预计交付面积较 2014 年增加约 23 万平方米。

本集团车位销售收入占整体物业销售收入比例不重大，因此在预测物业销售收入时未包括车位销售收入。

1.1.2 房地产项目状态

本集团预计在 2015 年度的完工面积将达到 3,065,129 平方米，这些项目的预计交付日期已于签订的预售合同中约定。管理层根据历史经验，认为房地产项目可根据集团已制定的计划顺利执行，项目交付不会发生重大延迟情况。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(四) 合并盈利预测项目编制说明(续)

1 营业收入及营业成本(续)

1.1.2 房地产项目状态(续)

主要项目状态如下：

项目名称	截至 2014 年 12 月 31 日已完工未交付面积 平方米	2015 年度 预计完工 面积 平方米	项目分期	2015 年 3 月 31 日 完工进度	预计交付日期	截至 2015 年 12 月 31 日已完工可交付面积 平方米
南京香溢紫郡	40,979	276,630	五期/六期	五期 100%/六期 90%	2015 年 3 月/6 月	276,630
南京珑湾花园	-	160,081	一期	70%	2015 年 12 月	160,081
常州新城帝景	103,161	75,136	二期(南高层)/办公	100%	2015 年 6 月	178,297
苏州新城公馆	15,589	176,202	一期/二期	一期 86%/二期 60%	2015 年 6 月/12 月	191,791
苏州红树湾	190,119	206,642	一期	85%	2015 年 6 月	396,761
上海馥华里	9,736	64,275	上海馥华里	95%	2015 年 6 月	74,011
上海香溢璟庭	10,292	88,369	一期	90%	2015 年 6 月	98,661
常州悦盛春天里	4,738	182,716	一期/二期	一期 100%/二期 90%	2015 年待定/6 月	187,454
吴江吾悦广场	17,543	271,832	一期/二期	一期 100%/二期 80%	2015 年 11 月/12 月	289,375
丹阳华府	-	268,986	一期	一期 70%	2015 年 12 月	268,986
张家港项目	-	168,427	一期/二期	一期 85%/二期 60%	2015 年 10 月	168,427
其他	1,708,736	1,125,833				2,961,186
	<u>2,100,893</u>	<u>3,065,129</u>				<u>5,251,660</u>

1.1.3 交付率假设

本集团预测物业销售收入的关键因素包括：

- 截至 2015 年 3 月 31 日本集团项目的预售情况；
- 本集团对 2015 年 4 至 12 月市场销售情况的预测；
- 本集团项目的施工进度与预计完工时间；及
- 历史经验和同类型楼盘的历史交付率。

对于预售房产，本集团只有在房产交付予客户后确认物业销售收入，但有可能出现因客户延迟确认而导致无法按时交付的情况，此外，还有可能出现销售合同违约的情况。在上述情况下，根据销售合同条款，客户应缴纳一定罚金或承担其他相应负债，本集团也可采取其他补救措施。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(四) 合并盈利预测项目编制说明(续)

1 营业收入及营业成本(续)

1.1.3 交付率假设(续)

如果按揭贷款的客户违约，本集团有义务向贷款银行偿还该客户在该贷款下的所有债务。但是，贷款银行可将该贷款下的权利以及抵押权转让给本集团，一旦抵押权人变更登记完毕，本集团将对该客户抵押房产具备全部追索权。

根据历史记录与经验，本集团未出现过重大违约情况，因此，管理层预计本集团在预测期间不会遭遇重大销售合同违约，并根据类似规模和类型项目的历史记录与经验对交付率作出假设。

1.1.4 已签约确认销售收入占比情况

本集团根据截至 2015 年 3 月 31 日已签订的预售合同及预计 2015 年 4 至 12 月将要签订的预售合同与一定的交付比例预测本集团 2015 年 4 至 12 月的物业销售收入，具体比例情况如下：

截至 2015 年 3 月 31 日已签约未交付 金额/面积	预计平均 交付率	截至 2015 年 12 月 31 日预计已签约交付 金额/面积	2015 年 4 至 12 月预计 交付金额/面积	已签约交付金额与面积 占 2015 年 4 至 12 月预 计交付金额/面积比例
a	b	c=a*b	d	e=c/d
人民币(百万元)			人民币(百万元)	
16,098	95%	15,293	20,431	75%
预售面积(平方米)			交付面积(平方米)	
1,866,713	95%	1,773,378	2,443,331	73%

截至 2015 年 3 月 31 日，本集团预计已签约将交付金额与面积占 2015 年 4 至 12 月预计销售收入与交付面积比例分别为 75%与 73%，剩余预计交付金额与面积系本集团根据历史记录与经验预计 2015 年 4 至 12 月将额外销售产生。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(四) 合并盈利预测项目编制说明(续)

1 营业收入及营业成本(续)

1.2 物业销售成本与毛利率分析

	2014 年度实际数	2015 年度预测数	注释
销售收入	20,173,242	21,761,860	
销售成本	15,027,329	16,582,466	1.2.1
毛利	5,145,913	5,179,394	
毛利率	26%	24%	1.2.2

	1 至 3 月未审实现数	4 至 12 月预测数	
销售收入	1,331,029	20,430,831	
销售成本	967,317	15,615,149	
毛利	363,712	4,815,682	
毛利率	27%	24%	

- 1.2.1 物业销售成本主要由土地成本、建安成本、资本化利息及开发间接费构成，土地成本与建安成本对物业销售毛利率的变动具有重大影响。

本集团预测物业销售成本的关键因素包括：

- 完工所需花费的成本；及
- 本集团项目的施工进度与预计完工时间。

- 1.2.2 预测期物业销售毛利率较 2014 年度略有下降，主要原因为本集团房地产项目分布在不同区域，产品类型和产品定位存在一定差异。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(四) 合并盈利预测项目编制说明(续)

1.3 物业销售收入分项目分析

	2014 年度实际数					2015 年度预测数				
	销售收入		销售面积		销售单价	销售收入		销售面积		销售单价
	人民币千元	占总额比例	平方米	占总额比例	人民币元 /平方米	人民币千元	占总额比例	平方米	占总额比例	人民币元 /平方米
南京香溢紫郡	1,987,563	10%	234,312	10%	8,483	2,297,127	11%	237,478	9%	9,673
南京珑湾花园	-	-	-	-	-	1,453,498	7%	88,765	3%	16,375
苏州红树湾	313,052	2%	34,861	1%	8,980	1,399,085	6%	172,442	7%	8,113
苏州新城公馆	531,778	3%	48,132	2%	11,048	1,391,035	6%	130,186	5%	10,685
丹阳华府	-	-	-	-	-	1,272,074	6%	215,126	8%	5,913
吴江吾悦广场	1,169,993	6%	140,558	6%	8,324	1,240,066	6%	152,343	6%	8,140
张家港项目	-	-	-	-	-	1,234,721	6%	150,474	6%	8,206
上海馥华里	409,356	2%	22,251	1%	18,397	859,468	4%	53,784	2%	15,980
上海香溢璟庭	517,545	3%	30,968	1%	16,712	837,244	4%	45,899	2%	18,241
常州新城帝景	754,393	4%	70,759	3%	10,662	760,121	3%	82,828	3%	9,177
杭州山语院	-	-	-	-	-	724,755	3%	108,937	4%	6,653
常州香溢紫郡	823,932	4%	143,504	6%	5,742	666,859	3%	130,133	5%	5,124
常州悦盛春天里	437,093	2%	63,194	3%	6,917	565,942	3%	95,240	4%	5,942
常州宏业吾悦广场	250,094	1%	36,502	2%	6,852	525,961	2%	69,631	3%	7,553
常州香溢俊园	683,453	3%	93,673	4%	7,296	523,670	2%	75,956	3%	6,894
镇江凯盛尚上城	-	-	-	-	-	494,696	2%	98,623	4%	5,016
上海创佳-金郡 A	114,750	1%	12,015	1%	9,551	452,263	2%	31,970	1%	14,147
昆山柏丽湾	-	-	-	-	-	435,764	2%	61,613	2%	7,073
常州悠活城	-	-	-	-	-	429,511	2%	89,298	3%	4,810
昆山创宏-香溢紫郡	696,259	3%	95,065	4%	7,324	386,525	2%	55,341	2%	6,985
上海创域-香溢珑庭	-	-	-	-	-	337,326	2%	17,058	1%	19,775
常州香溢澜桥	1,165,965	6%	172,864	7%	6,745	337,007	2%	59,478	2%	5,666
长沙万博国际花都	530,740	3%	120,472	5%	4,406	281,434	1%	68,876	3%	4,086
上海创域-香溢澜庭	1,012,117	5%	50,030	2%	20,230	280,126	1%	14,908	1%	18,790
常州万博国际广场	191,636	1%	14,775	1%	12,970	267,530	1%	14,265	1%	18,754
南通创置-香溢紫郡	-	-	-	-	-	241,503	1%	47,669	2%	5,066
苏州创佳-香溢澜桥	1,372,948	7%	146,418	6%	9,377	159,556	1%	19,028	1%	8,385
常州新城首府	191,618	1%	20,190	1%	9,491	144,074	1%	13,285	1%	10,845
其他	7,018,957	33%	818,859	34%	8,572	1,762,919	8%	194,368	6%	9,070
	20,173,242	100%	2,369,402	100%	8,514	21,761,860	100%	2,595,002	100%	8,386

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(四) 合并盈利预测项目编制说明(续)

1 营业收入及营业成本(续)

1.3 物业销售收入分项目分析(续)

	2015年1至3月未审实现数					2015年4至12月预测数				
	销售收入		销售面积		销售单价	销售收入		销售面积		销售单价
	人民币千元	占总额比例	平方米	占总额比例	人民币元/平方米	人民币千元	占总额比例	平方米	占总额比例	人民币元/平方米
南京香溢紫郡	16,928	1%	1,647	1%	10,278	2,280,199	11%	235,831	10%	9,669
南京珑湾花园	-	-	-	-	-	1,453,498	7%	88,765	4%	16,375
苏州红树湾	75,778	6%	8,550	6%	8,863	1,323,307	6%	163,892	7%	8,074
苏州新城公馆	26,282	2%	2,539	2%	10,351	1,364,753	7%	127,647	5%	10,692
丹阳华府	-	-	-	-	-	1,272,074	6%	215,126	9%	5,913
吴江吾悦广场	11,664	1%	857	1%	13,610	1,228,402	6%	151,486	6%	8,109
张家港项目	-	-	-	-	-	1,234,721	6%	150,474	6%	8,206
上海馥华里	20,764	2%	1,102	1%	18,842	838,704	4%	52,682	2%	15,920
上海香溢璟庭	38,849	3%	2,291	2%	16,957	798,395	4%	43,608	2%	18,308
常州新城帝景	141,182	11%	10,142	7%	13,921	618,939	3%	72,686	3%	8,515
杭州山语院	-	-	-	-	-	724,755	4%	108,937	4%	6,653
常州香溢紫郡	11,660	1%	4,562	3%	2,556	655,199	3%	125,571	5%	5,218
常州悦盛春天里	6,696	1%	1,432	1%	4,676	559,246	3%	93,808	4%	5,962
常州宏业吾悦广场	94,252	7%	12,730	8%	7,404	431,709	2%	56,901	2%	7,587
常州香溢俊园	58,625	4%	7,450	5%	7,869	465,045	2%	68,506	3%	6,788
镇江凯盛尚上城	-	-	-	-	-	494,696	2%	98,623	4%	5,016
上海创佳-金郡A	-	-	-	-	-	452,263	2%	31,970	1%	14,146
昆山柏丽湾	-	-	-	-	-	435,764	2%	61,613	3%	7,073
常州悠活城	-	-	-	-	-	429,511	2%	89,298	4%	4,810
昆山创宏-香溢紫郡	8,743	1%	1,470	1%	5,948	377,782	2%	53,871	2%	7,013
上海创域-香溢珑庭	-	-	-	-	-	337,326	2%	17,058	1%	19,775
常州香溢澜桥	90,863	7%	14,821	10%	6,131	246,144	1%	44,657	2%	5,512
长沙万博国际花都	63,750	5%	16,025	11%	3,978	217,684	1%	52,851	2%	4,119
上海创域-香溢澜庭	111,513	8%	5,407	4%	20,624	168,613	1%	9,501	0%	17,747
常州万博国际广场	72,580	5%	3,484	2%	20,832	194,950	1%	10,781	0%	18,083
南通创置-香溢紫郡	-	-	-	-	-	241,503	1%	47,669	2%	5,066
苏州创佳-香溢澜桥	63,210	5%	7,314	5%	8,642	96,346	0%	11,714	0%	8,225
常州新城首府	9,202	1%	906	1%	10,157	134,872	1%	12,379	1%	10,895
其他	408,488	29%	48,946	29%	8,346	1,354,431	8%	145,422	6%	9,314
	1,331,029	100%	151,675	100%	8,776	20,430,831	100%	2,443,327	100%	8,362

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(四) 合并盈利预测项目编制说明(续)

1 营业收入及营业成本(续)

1.4 物业出租收入与成本分析

收入	2014 年度		2015 年度		合计	变动金额	变动率	注释
	实际数	未审实现数	1 至 3 月	4 至 12 月				
			未审实现数	预测数				
常州国际广场	44,098	9,945	37,289	47,234	-	-		
常州吾悦广场	54,553	8,652	42,517	51,169	(6,623)	-11%		
青浦吾悦广场	6,904	7,291	16,709	24,000	17,096	248%		
其他物业	22,275	6,088	7,174	13,261	(2,639)	-17%		
	127,830	31,976	103,688	135,664	7,834	6%	1.4.1	

成本	2014 年度		2015 年度		合计	变动金额	变动率	注释
	实际数	未审实现数	1 至 3 月	4 至 12 月				
			未审实现数	预测数				
常州国际广场	12,814	1,298	9,865	11,163	(1,651)	-13%		
常州吾悦广场	5,310	907	6,278	7,185	1,875	35%		
青浦吾悦广场	-	-	-	-	-	-		
其他物业	12	-	92	92	80	667%		
	18,136	2,205	16,235	18,440	304	2%	1.4.1	

毛利	2014 年度		2015 年度		合计	变动金额	变动率	注释
	实际数	未审实现数	1 至 3 月	4 至 12 月				
			未审实现数	预测数				
常州国际广场	31,284	8,647	27,424	36,071	1,651	5%		
常州吾悦广场	49,243	7,745	36,239	43,984	(8,498)	-16%		
青浦吾悦广场	6,904	7,291	16,709	24,000	17,096	248%		
其他物业	22,263	6,088	7,081	13,169	(2,719)	-17%		
	109,694	29,771	87,453	117,224	7,530	7%	1.4.1	

1.4.1 物业出租收入主要为本集团持有的购物中心的租金收入。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(四) 合并盈利预测项目编制说明(续)

1 营业收入及营业成本(续)

1.5 其他业务收入与其他业务成本-按性质分析

其他业务收入	2014 年度		2015 年度		合计	变动金额	变动率	注释
	实际数	1 至 3 月		预测数				
		未审实现数	4 至 12 月					
住宅-物业管理	198,435	37,262	-	37,262	(161,173)	-81%	1.5.1	
商业-物业管理	84,455	30,524	104,428	134,952	50,497	60%	1.5.2	
其他	90,236	49,272	-	49,272	(40,964)	-45%	1.5.3	
	373,126	117,058	104,428	221,486	(151,640)	-41%		

其他业务成本	2014 年度		2015 年度		合计	变动金额	变动率	注释
	实际数	1 至 3 月		预测数				
		未审实现数	4 至 12 月					
住宅-物业管理	168,515	32,782	-	32,782	(135,733)	-81%	1.5.1	
商业-物业管理	16,278	23,662	25,526	49,188	32,910	202%	1.5.2	
其他	42,765	56,552	-	56,552	13,787	32%	1.5.3	
	227,558	112,996	25,526	138,522	(89,036)	-39%		

其他业务毛利	2014 年度		2015 年度		合计	变动金额	变动率	注释
	实际数	1 至 3 月		预测数				
		未审实现数	4 至 12 月					
住宅-物业管理	29,920	4,480	-	4,480	(25,440)	-85%	1.5.1	
商业-物业管理	68,177	6,862	78,902	85,764	17,587	26%	1.5.2	
其他	47,471	(7,280)	-	(7,280)	(54,751)	-115%	1.5.3	
	145,568	4,062	78,902	82,964	(62,604)	-43%		

1.5.1 住宅物业管理收入下降主要系本集团于 2015 年第一季度处置江苏新城物业服务有限责任公司 100%股权以及上海新城万嘉物业服务有限责任公司 10%股权，处置后，本集团不再经营该项业务。

1.5.2 商业物业管理收入上升系本集团预测期自持商业出租面积增加导致。

1.5.2 其他为零星收入，本集团在预测期内未予以考虑。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(四) 合并盈利预测项目编制说明(续)

2 营业税金及附加

	2014 年度	2015 年度		变动金额	变动率	注释	
	实际数	1 至 3 月 未审实现数	4 至 12 月 预测数				合计
营业税	1,050,583	75,905	1,030,046	1,105,951	55,368	5%	2.1
土地增值税	550,623	(20,589)	548,198	527,609	(23,014)	-4%	2.2
教育费附加	51,116	3,805	51,492	55,297	4,181	8%	2.1
城市维护建设税	55,017	4,092	55,176	59,268	4,251	8%	2.1
其他	10,434	729	23,992	24,721	14,287	137%	
	<u>1,717,773</u>	<u>63,942</u>	<u>1,708,904</u>	<u>1,772,846</u>	<u>55,073</u>	<u>3%</u>	

2.1 营业税及附加税费的增长主要系本集团营业收入增长所致。

2.2 土地增值税的下降主要系本集团毛利率下降，从而土地增值税下降所致。

3 销售费用

	2014 年度	2015 年度		变动金额	变动率	注释	
	实际数	1 至 3 月 未审实现数	4 至 12 月 预测数				合计
广告宣传费	273,326	36,064	252,431	288,495	15,169	6%	3.1
策划代理费	110,969	13,866	23,474	37,340	(73,629)	-66%	3.2
其他费用	228,803	68,821	308,121	376,942	148,139	65%	3.2
	<u>613,098</u>	<u>118,751</u>	<u>584,026</u>	<u>702,777</u>	<u>89,679</u>	<u>15%</u>	

3.1 广告宣传费较上年增长主要系本集团销售规模增加所致。

3.2 本集团近年来逐步发展自身营销团队及销售渠道，替代并减少第三方代理，导致策划代理费下降，相应的其他费用中职工薪酬增加。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(四) 合并盈利预测项目编制说明(续)

4 管理费用

	2014 年度	2015 年度		变动金额	变动率	注释
	实际数	1 至 3 月 未审实现数	4 至 12 月 预测数			
职工薪酬	435,343	135,383	327,114	462,497	27,154	6%
业务招待费	58,406	13,455	47,972	61,427	3,021	5%
办公费用	55,057	11,050	47,356	58,406	3,349	6%
其他费用	104,680	41,526	89,143	130,669	25,989	25%
	653,486	201,414	511,585	712,999	59,513	9%

4.1 本集团预测期管理费用增加，主要因项目数量增加，且经营管理地域拓展至江西、吉林等省份，职工薪酬等成本增加所致。

5 财务费用

	2014 年度	2015 年度		变动金额	变动率	注释
	实际数	1 至 3 月 未审实现数	4 至 12 月 预测数			
利息支出	99,735	29,191	68,735	97,926	(1,809)	-2%
减：利息收入	(81,387)	(14,091)	(7,769)	(21,860)	59,527	-73%
汇兑损益	6,645	(3,966)	-	(3,966)	(10,611)	-160%
手续费	27,144	5,779	-	5,779	(21,365)	-79%
	52,137	16,913	60,966	77,879	25,742	49%

5.1 本集团根据现有借款金额、借款利率、预期借款、还款计划以及相关资本化情况，对利息支出进行估计。本集团预计利息费用与上年基本持平。

6 资产减值损失

	2014 年度	2015 年度		变动金额	变动率	注释
	实际数	1 至 3 月 未审实现数	4 至 12 月 预测数			
存货跌价损失	381,142	-	-	-	(381,142)	-100%

6.1 截至本备考盈利预测报告出具日，本集团未发现存货跌价等资产减值的迹象。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(四) 合并盈利预测项目编制说明(续)

7 公允价值变动收益

	2014 年度	2015 年度			变动金额	变动率	注释
	实际数	1 至 3 月 未审实现数	4 至 12 月 预测数	合计			
公允价值变动收益	365,994	-	-	-	(365,994)	-100%	7.1

7.1 公允价值变动收益主要系本集团投资性房地产公允价值变动产生的收益，预测期内，由于公允价值的变动具有较大不确定性，同时截至本盈利预测报告出具日，本集团未发现市场环境出现对评估价值产生重大影响的变化，故未考虑公允价值变动损益。

8 投资收益

	2014 年度	2015 年度			变动金额	变动率	注释
	实际数	1 至 3 月 未审实现数	4 至 12 月 预测数	合计			
持有可供出售金融资产取得的现金股利	6,553	-	-	-	(6,553)	-100%	
按权益法核算的长期股权投资收益/(损失)	(7,346)	4,900	63,100	68,000	75,346	-1026%	8.1
处置子公司的投资收益	26,195	46,122	3,878	50,000	23,805	91%	8.2
	25,402	51,022	66,978	118,000	92,598	365%	

8.1 本集团之部分联营企业预计将于本预测期进行房产交付并实现利润，所以预计按权益法核算的长期股权投资收益将增加。

8.2 本集团于 2015 年第一季度处置江苏新城物业服务有限公司 100%股权以及上海新城万嘉物业服务有限公司 10%股权，实现投资收益。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(四) 合并盈利预测项目编制说明(续)

9 营业外收入

	2014 年度	2015 年度		变动金额	变动率	注释
	实际数	1 至 3 月 未审实现数	4 至 12 月 预测数			
非流动资产处置利得						
合计	47	-	-	(47)	-100%	
其中：固定资产处置利得	47	-	-	(47)	-100%	
政府补助	30,350	289	-	(30,061)	-99%	
违约金收入	10,967	1,117	-	(9,850)	-90%	
其他	1,187	927	-	(260)	-22%	
	42,551	2,333	-	(40,218)	-95%	

10 营业外支出

	2014 年度	2015 年度		变动金额	变动率	注释
	实际数	1 至 3 月 未审实现数	4 至 12 月 预测数			
非流动资产处置损失						
合计	253	32	-	(221)	-87%	
其中：固定资产处置损失	253	32	-	(221)	-87%	
对外捐赠	2,405	1,275	-	(1,130)	-47%	
赔偿、罚款、违约金及其他	5,432	1,580	-	(3,852)	-71%	
	8,090	2,887	-	(5,203)	-64%	

11 所得税费用

	2014 年度	2015 年度		变动金额	变动率	
	实际数	1 至 3 月 未审实现数	4 至 12 月 预测数			合计
所得税费用	617,051	2,318	575,580	577,898	(39,153)	-6.35%
实际税负比率	25.6%	4.9%	26.4%	25.9%		

本集团根据预测的利润总额和适用税率对所得税费用进行估计。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(五) 影响备考盈利预测结果实现的主要因素和准备采取的措施

1 影响备考盈利预测结果实现的主要因素

1.1 宏观调控政策

近几年我国房地产行业发展过快，部分地区出现房价涨幅大、住房空置率高等现象，如果任其发展，在一定程度上会对整个行业的发展起到负面影响，因此国家加大了对房地产市场的调控，相继从土地、信贷、交易管理等方面进行调控。而房地产行业属于政策敏感性较强的行业，已经出台的调控政策已经显示了对行业发展的影响。不排除国家会对房地产市场进行进一步调控，如果不能适应这些调整，会对企业的发展产生不利影响。

1.2 融资风险

房地产是资金密集型行业，需要多种融资渠道。我国房地产金融体系尚不够完善，目前我国房地产开发企业主要的融资渠道是银行贷款和预售款，部分企业通过产业投资基金、信托投资基金等渠道进行融资，但融资成本较高。而房地产项目开发一般需要投入大量资金，对房地产企业资金实力有很高要求，另一方面，房地产产品开发程序复杂，投资周期较长，资金周转率较低。因此，资金是阻碍房地产开发企业发展、壮大的主要因素。

1.3 行业竞争

我国房地产行业发展较快，企业数量众多，市场竞争较为激烈，房地产企业优胜劣汰的趋势日益明显。近年来由于房地产市场迅速升温，吸引了大量外部资本，进一步加剧了业内竞争。受国民经济周期的影响，房地产行业也表现出明显的周期性特点。在行业发展的低谷，房地产企业将面临一定的经营困境。因此，如果不能准确地对行业发展周期做出预测和判断，并适时调整经营策略，将在市场竞争中陷于被动。

1.4 区域风险

房地产开发具有明显的地域性特征，受限于区域经济过程中不同城市功能定位和竞争力的变化，房地产市场城分的特征将持续；近年来经济欠发达地区房地产存量供大于求现象日益突出，需求下降可能导致房地产行业的区域性风险。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(五) 影响备考盈利预测结果实现的主要因素和准备采取的措施(续)

1 影响备考盈利预测结果实现的主要因素(续)

1.5 税收政策变化风险

税收政策历来是我国常用的房地产宏观调控手段，其变动情况将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流情况。国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，也将对本集团产品的销售带来不利影响。

2 本公司准备采取的措施

公司秉承以上海为中枢，长三角为核心，并向珠三角、环渤海和中西部地区扩张“1+3”的拿地策略。目前本公司（含子公司）所在城市的房地产市场分布来看以一、二线城市布局为主，同时适度布局发展潜力较大的三、四线城市。土地储备的比重为：长三角占 72.51%，其中：上海占 7.47%，常州占 26.7%，江苏其他地区占 36.28%，浙江占 2.06%；长三角以外地区占 27.49%。整体比较合理，相对集中在长三角经济较发达的区域。未来在业务拓展时，公司将做好市场调研和分析，合理进行区域布局。

针对宏观土地政策变化的风险，本公司未来将继续遵守国家的土地法律法规，严格按照国家土地政策执行土地出让或转让的法律程序，依法取得土地并合理开发。同时，本公司将紧密关注国民经济发展和房地产市场的形势，优化资金与土地获取的节拍，不囤地，不捂盘，快速开发，加速资金滚动；同时保持谨慎投资原则，在应对土地政策风险的同时，保持灵活的决策及运营机制，保证经营的安全性和稳定性。

针对融资风险，为解决未来可能存在的信贷政策对企业带来的风险，公司将通过以下几个方面避免该类风险：一是根据公司自身的现金流量、财务状况调整房地产项目开发周期；二是通过本次房地产开发业务和项目的重组上市，利用资本市场增强公司的实力和抗风险能力；三是拓展融资渠道，降低对银行贷款的依赖。

本公司为应对越来越激烈的市场竞争，将充分利用“新城”品牌优势和新城房产现有管理团队的项目开发经验，不断提升公司管理水平和项目运作能力，重视产品创新和质量把控，尽快实施公司的全国化和规模化战略，提升“新城”品牌的渗透力和品牌的内涵，从而提升公司在行业中的竞争优势。

四、 备考盈利预测编制说明(续)

(五) 影响备考盈利预测结果实现的主要因素和准备采取的措施(续)

2 本公司准备采取的措施(续)

公司将加强制度建设，完善法人治理结构。公司将按照重组后的组织框架制定一套完整的分级管理和授权经营制度，建立严格的内部控制制度和财务管理制度。针对房地产行业的特点，公司已经在该行业有多年的运作经验，特别是在长三角地区积累了丰富的资源，建立起了经验丰富的经营管理团队，公司还将加大对每一个项目的分析研究、精心规划，并积极借鉴其他房地产企业的经验，从而最大程度上降低项目开发的风险。

针对税收政策变化风险，本公司未来将继续遵守国家的税收法律法规，及时申报和缴纳各项税金。同时，公司将紧密关注房地产行业税收政策变化动态，研究相关变化对行业及公司的影响，提前采取措施，减少税收政策变化对公司可能带来的不利影响。

新城控股集团股份有限公司(公章)

法定代表人:王振华

主管会计工作的负责人:王振华

会计机构负责人: 梁志诚

2015年5月8日

倘若中文版本和英文版本存在任何差异，以中文版本為準。

附件四

江蘇新城地產股份有限公司 第一次臨時股東大會相關期間停牌安排公告

证券代码：900950

证券简称：新城B股

编号：2015-052

债券代码：122310

债券简称：13 苏新城

江苏新城地产股份有限公司 第一次临时股东大会相关期间停牌安排公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

江苏新城地产股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）拟于2015年5月25日召开公司2015年第一次临时股东大会（以下简称“本次股东大会”），审议关于新城控股集团股份有限公司发行A股换股吸收合并本公司的有关议案，本次股东大会的股权登记日为5月21日，最后交易日为5月18日。议案具体内容详见同日刊登的《江苏新城地产股份有限公司关于召开2015年第一次临时股东大会的通知》（2015-048号）。

由于本次股东大会审议的议案对于公司全体股东利益都有着决定性的影响，为保护全体股东利益，公司股票将在本次股东大会相关期间进行停牌，即自本次股东大会最后交易日（2015年5月18日）的下一交易日（2015年5月19日）起停牌，直至本次股东大会决议公告日复牌。

为保障全体股东的知情权，公司将在5月13日和5月18日分别刊登关于本次股东大会相关期间停牌的第一次和第二次提示性公告。

特此公告。

江苏新城地产股份有限公司

董 事 会

2015年5月9日